



EEN NIEUWE ROL VOOR DE PRIVATE HUUR

Deel 1: Beknopte schets van de
problematiek

Sien Winters



EEN NIEUWE ROL VOOR DE PRIVATE HUUR

Deel 1: Beknopte schets van de problematiek

Sien Winters

Leuven, oktober 2016





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en de Afdeling OTB - Onderzoek voor de gebouwde omgeving van de TUD (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Winter S. (2016). *Een nieuwe rol voor de private huur. Deel 1: Beknopte schets van de problematiek*, Steunpunt Wonen, Leuven, 44 p.

Voor meer informatie over deze publicatie sien.winters@kuleuven.be

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2016/4718/042 - ISBN 9789055506118

© 2016 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via www.steunpuntwonen.be

Inhoud

Inleiding	1
1. De private huurwoningvoorraad	2
1.1 Omvang van de private huurmarkt	2
1.2 Kenmerken van de private huurwoningen	3
1.2.1 Woningtype	3
1.2.2 Grootte	4
1.2.3 Bouwperiode	5
1.3 Kwaliteit van de private huurwoningen	7
1.3.1 Technische woningkwaliteit	7
1.3.2 Woningkwaliteit zoals beoordeeld door de bewoners	8
1.3.3 Isolatie	9
2. Huurders en verhuurders	11
2.1 Wie huurt?	11
2.1.1 Profiel van de private huurders	11
2.1.2 Transitie tussen huur en eigendom	13
2.2 Wie verhuurt?	14
2.2.1 Profiel van de particuliere verhuurder	14
2.2.2 'Kleine' versus 'grote' verhuurders	15
2.2.3 Verhuurders van woningen versus verhuurders van appartementen	16
2.3 Selectie en discriminatie	16
2.4 Relatie tussen huurders en verhuurders	16
3. Huurprijzen en betaalbaarheid	18
3.1 Huurprijzen anno 2013	18
3.2 Evolutie van de huurprijzen	18
3.3 Betaalbaarheid	19
3.3.1 Maximale woonquote	20
3.3.2 Resterend inkomen	21
3.3.3 Subjectieve indicator	22
3.4 Betaalbaarheid in relatie tot kwaliteit	23
4. Beleid	24
4.1 Beleidsprioriteiten	24
4.2 Beleidsinstrumenten	26
4.2.1 Regulering	26
4.2.2 Financiële instrumenten	27
4.2.3 Communicatie	30
5. Besluit	31
Bijlagen	33
Bibliografie	38

Inleiding

De afgelopen jaren werd in Vlaanderen heel wat onderzoek verricht waarin de private huurmarkt aan bod kwam. Zo werd in de analyses die gebeurden op de Woonsurvey 2005 en het Grote Woononderzoek 2013 systematisch onderscheid gemaakt tussen de drie deemarkten: de eigendomsmarkt, de sociale huurmarkt en de private huurmarkt. Daarnaast werden enkele studies uitgevoerd die een aantal specifieke thema's van de private huurmarkt behandelen. In dit deel brengen we de voornaamste reeds gepubliceerde onderzoeksresultaten op beknopte wijze samen, om zo een globaal beeld te hebben van de problematiek van de private huurmarkt. Aanvullend voerde Kristof Heylen nog een aantal nieuwe analyses uit op de databank van het GWO. Het betreft voor de informatie over de verhuurders de vergelijking tussen 'kleine' en 'grote verhuurders' en tussen verhuurders van meergezinswoningen en eengezinswoningen. Het profiel van de private huurders werd verfijnd met het onderscheid tussen bewoners van eengezinswoningen en meergezinswoningen en een onderscheid te maken tussen bewoners van recent gebouwde huurwoningen en al oudere huurwoningen. Aspecten die de huurwetgeving betreffen, komen maar heel beperkt aan bod in dit rapport. Deze maakten deel uit van een ander onderzoek (Hubeau & Vermeir, 2013, 2014 en 2015).

Dit deel dient als achtergrond voor een aantal specifieke onderzoeksvragen die behandeld worden in de volgende delen en vormt mede de basis voor de positionering van de Vlaamse situatie in een internationale context, die behandeld wordt in deel 2.

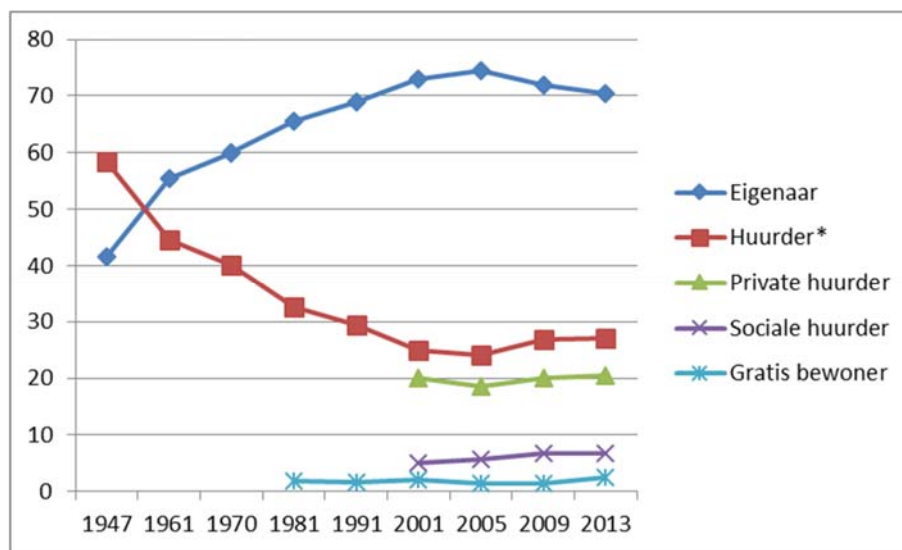
1. De private huurwoningvoorraad

1.1 Omvang van de private huurmarkt

Volgens het GWO2013 woont 20,4% van alle Vlaamse huishoudens in een private huurwoning. Geëxtrapoleerd naar de volledige bevolking waren dit in 2013 550 000 bewoonde huurwoningen. Omdat de steekproef van het GWO getrokken werd uit het Rijksregister, betekent deze raming een lichte onderschatting van de totale voorraad aan huurwoningen. Woningen die te huur staan, zijn immers niet opgenomen in de raming.

Een gelijkaardige berekening op basis van de Woonsurvey 2005 levert als resultaat een raming van 460 000 woningen. Tussen 2005 en 2013 zijn er dus 90 000 bewoonde huurwoningen bij gekomen in Vlaanderen. De toename van de private huurmarkt tussen 2005 en 2013 is niet enkel zichtbaar in absolute cijfers. Ook het aandeel van de private huurmarkt, dat in 2005 nog 18,5% bedroeg is gestegen. Het is voor het eerst sinds de tweede wereldoorlog dat het aandeel van de private huurmarkt in de totale woningvoorraad is toegenomen. Vanaf 1945 was een continue daling zichtbaar (zie figuur 1). Deze lijkt dus tot stilstand gekomen en laat zelfs een lichte, maar significante, stijging optekenen (Heylen, 2015a).

Figuur 1 Relatieve omvang van de deelmakten, Vlaanderen, 1945-2013



* Aandeel huurders bevat tot 2001 ook gratis bewoners.

Bron: Descamps (1997), Heylen (2015a), op basis van volkstellingen (t.e.m. 2001) en surveygegevens (Woon-survey 2005, SU-SILC 2009, GWO2013)

Ter verklaring van de kentering wijst Heylen (2015a) op een cohorteffect. Dat het aandeel eigenaars de afgelopen jaren steeg, was mede omdat de vooroorlogse generatie, die veel minder dan de daaropvolgende generaties kans had om eigenaar te worden, uit de statistieken aan het verdwijnen was. Dit 'cohort-effect' geraakt uitgespeeld. Met het 'tijdseffect' wordt vooral de mogelijke invloed van de economische crisis bedoeld. In veel Europese landen is sinds 2007 een heropleving van de private

huurmarkt zichtbaar. In een situatie van economische onzekerheid gaan mensen minder snel een lening aan. Bovendien werden banken strenger bij het toekennen van leningen. Anderzijds speelt vermoedelijk ook de lage rente een rol, die betekent dat de opbrengst uit verhuur in vergelijking met opbrengsten uit alternatieve beleggingen gunstiger uitvalt dan in het verleden (Winters e.a., 2015).

Private huurwoningen zijn relatief meer aanwezig in stedelijk gebied dan in landelijke regio's. Het aandeel private huurwoningen is in stedelijk gebied (28%) ongeveer dubbel zo groot als in overgangsgebied (14%) en platteland (15%). Ook voor de twee overige gebiedstypes liggen de aandelen boven de 25%. Voor de centrumsteden bedraagt het aandeel private huurwoningen 28% (Heylen, 2015a).

1.2 Kenmerken van de private huurwoningen

Woningen die privaat worden verhuurd, zijn van een andere aard en kennen een andere typologie dan eigendomswoningen en sociale huurwoningen. We bekijken achtereenvolgens woningtype, grootte en bouwperiode.

1.2.1 Woningtype

Er is tussen de deelmarkten een opvallend verschil in woningtype. Waar de overgrote meerderheid (85%) van de eigendomswoningen in Vlaanderen eengezinswoningen zijn, wordt de private huurmarkt gedomineerd door meergezinswoningen (74%). In de sociale huur vinden we een meer gelijke verhouding, met 56% meergezinswoningen (Van den Broeck, 2015). Vanderstraeten e.a. (te verschijnen) presenteren dezelfde cijfers ook op een andere manier: ongeveer de helft van de meergezinswoningen (51%) wordt bewoond door een private huurder, 36% door een eigenaar en 12% door een sociale huurder.

Tussen 2001 en 2013 was in de volledige Vlaamse woningvoorraad een sterke toename van de meergezinswoningen zichtbaar, maar deze is toch het meest opvallend voor de private huur. Hier steeg het aandeel namelijk van 55% naar 74% (Vanderstraeten e.a., te verschijnen). In de Woonsurvey 2005 werd een aandeel van 58% vastgesteld (Van den Broeck, 2015).

Als we deze cijfers extrapoleren naar de totale woningvoorraad, dan wordt een opvallende evolutie zichtbaar. In absolute aantallen blijkt dan immers ondanks de aangroei van de private huurmarkt tussen 2005 en 2013 het aantal eengezinswoningen op de private huurmarkt in dezelfde periode gedaald van 194 000 naar 141 000 eenheden. In 2013 komt dit overeen met zo'n 5% van de totale woningvoorraad. Deze afname wordt meer dan gecompenseerd met een sterke aangroei van de meergezinswoningen. De afname van het aantal eengezinswoningen bleek ook voor 2001 al aan de gang. Toen nam de private huurmarkt in absolute aantallen af met 18 000 eenheden. In die periode was er nog niet zo'n sterke aangroei van meergezinswoningen zichtbaar.

Tabel 1 Raming* van het aantal woningen op de private huurmarkt naar woningtype, Vlaanderen, 2013

	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Totaal private huurwoningen
2001	212 000	264 000	476 000
2005	194 000	269 000	463 000
2013	141 000	408 000	549 000
Evolutie 2001-2005	-18 000	+5 000	-13 000
Evolutie 2005-2013	-53 000	+139 000	+86 000
Evolutie 2001-2013	-70 000	+144 000	+73 000

* Afgerond naar 1 000-tallen.

Bron: Van den Broeck (2015), Vanderstraeten e.a. (te verschijnen), eigen berekening

1.2.2 Grootte

Gezien de vastgestelde samenhang tussen woningtype en deelmarkt, wekt het weinig verwondering dat private huurwoningen gemiddeld kleiner zijn dan eigendomswoningen. De gemiddelde totale woonoppervlakte¹ van een private huurwoning bedraagt 69 m², waar dit voor een eigendomswoning 99 m² is en voor een sociale huurwoning 61 m². De woonoppervlakte hangt vanzelfsprekend samen met de omvang van de gezinnen die in de woningen verblijven. Uitgedrukt in bewoonbare oppervlakte per bewoner, zijn de verschillen minder groot: 41,9 m² voor een private huurwoning t.o.v. 47,6 m² voor een eigendomswoning en 38,4 m² voor een sociale huurwoning (Vanderstraeten e.a., te verschijnen).

Tussen 2001 en 2013 is het aandeel van de grotere huurwoningen afgenomen. Het aandeel woningen met een woonoppervlakte groter dan 85 m² was op de private huurmarkt in 2001 al laag (30% tegenover 52% voor eigendomswoningen), maar is nog verder gedaald, naar 19% (tegenover 61% voor eigendomswoningen). Het aandeel van de woningen uit de grootste oppervlaktecategorie (meer dan 125 m²) is gehalveerd van 8% naar 4%, en dit niettegenstaande op de volledige woningmarkt dit type woningen aan belang heeft gewonnen (gestegen van 13% naar 19%). Niet alleen de grootste, ook de kleinste woningen (minder dan 55 m²) zijn in aandeel afgenomen. In 2013 heeft ongeveer de helft van de private huurwoningen (51%) een woonoppervlakte tussen de 55 en 84 m² (Vanderstraeten e.a., te verschijnen).

Een gelijkaardige evolutie is zichtbaar w.b. het aantal kamers. In de private huur is het aandeel woningen met 3 of meer kamers gedaald van 38% in 2001 naar 28% in 2013 (Vanderstraeten e.a., te verschijnen).

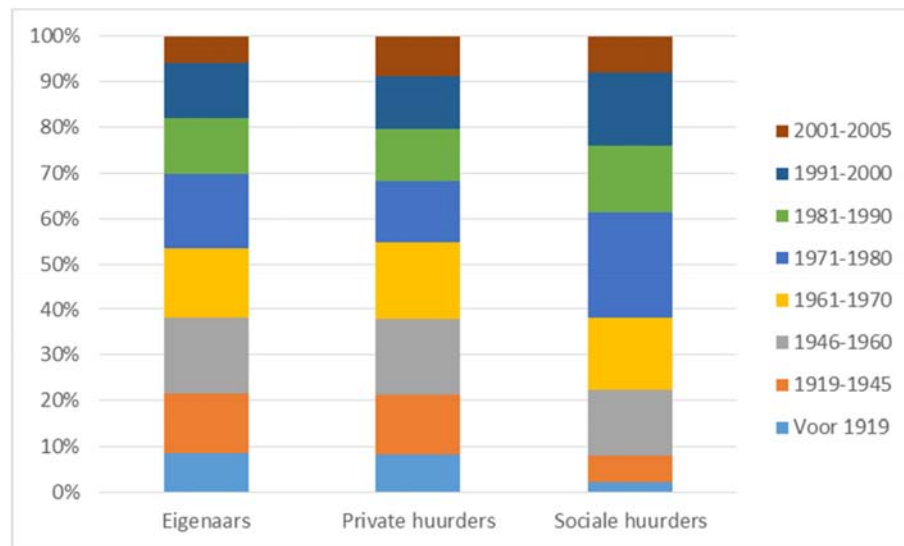
Samengevat kunnen we stellen dat dus niet alleen het aanbod aan gezinswoningen op de private huurmarkt afneemt, maar dat ook grote private huurwoningen, en in het bijzonder grote eengezinswoningen, steeds moeilijker te vinden zijn. Vanderstraeten e.a. (te verschijnen) spreken van een afnemende diversiteit in het aanbod op de private huurmarkt.

Kijken we ten slotte naar overbezetting, dat kan in 2013 van alle private huurwoningen 6,5% geoormerkt worden als 'overbezet', een cijfer dat niet significant verschilt van 2001, maar wel heel wat hoger ligt dan voor eigendomswoningen (2%). Specifiek voor gezinnen met kinderen bedraagt de overbezetting tussen de 18 en 25% (Vanderstraeten e.a., te verschijnen), wat alvast een signaal kan zijn van een tekort aan aanbod van huurwoningen voor gezinnen met kinderen.

¹ De totale woonoppervlakte is gedefinieerd als de som van de oppervlakte van de living (leefruimte), (aparte) zitkamer, (aparte) eetkamer, keuken, bureau(s), slaapkamer(s), speelkamer(s) en ontspanningskamer(s).

1.2.3 Bouwperiode

Figuur 2 Bouwperiode woningen naar deelmarkt (in %), Vlaanderen, 2013

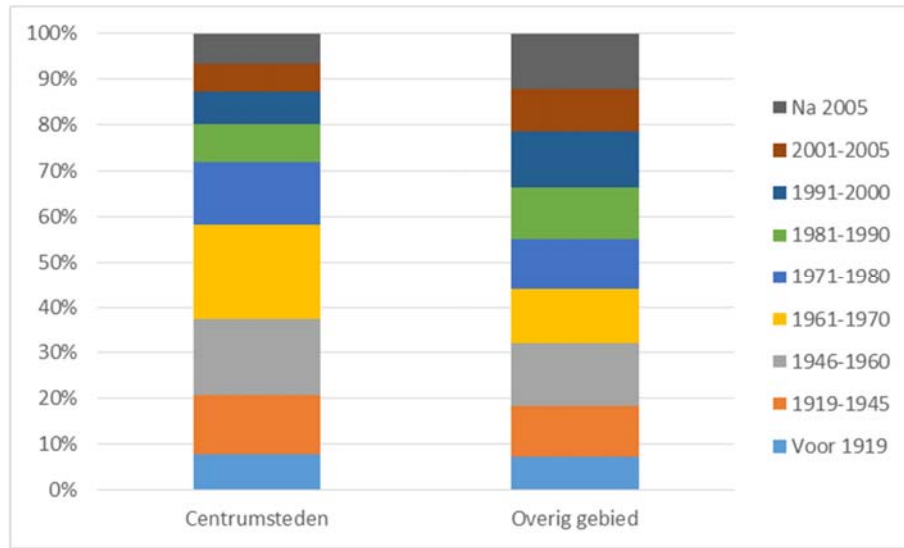


Bron: Gebaseerd op Van den Broeck (2015), tabel 2, p. 7

De ouderdom van de private huurwoningvoorraad is anno 2013 grotendeels vergelijkbaar met de ouderdom van de eigendomswoningen. In vergelijking daarmee zijn sociale woningen duidelijk van recentere aard (figuur 2).

In de centrumsteden zijn de private huurwoningen ouder dan in het overig gebied. Figuur 3 toont dat de meerderheid (58%) van de private huurwoningen in de centrumsteden nog van voor 1970 dateert, waar dit voor het overig gebied maar 44% is. Ook zien we in de centrumsteden een minder sterke aangroei van private huurwoningen tijdens de recentere bouwperiodes dan in het overig gebied.

Figuur 3 **Bouwperiode van de private huurwoningen in centrumsteden en het overig gebied (in %), Vlaanderen, 2013**

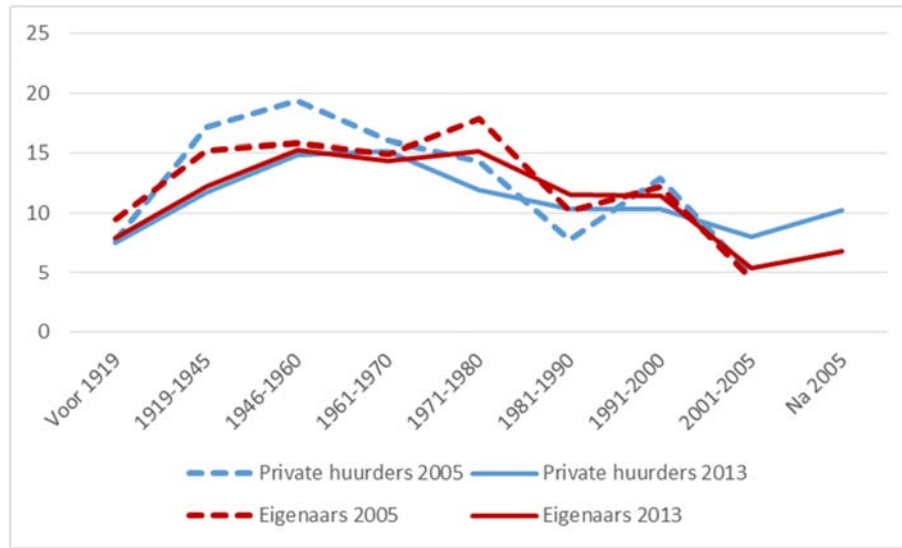


Bron: Gebaseerd op Van den Broeck (2015), tabel 4, p. 9

Figuur 4 maakt duidelijk dat er tijdens de recente periode heel wat nieuwe private huurwoningen zijn bij gekomen. Maar liefst 10% van alle private huurwoningen in 2013 is nog gebouwd na 2005. Daarmee zijn ook de aandelen van de oudere woningen (gebouwd voor 1980) teruggevallen. In vergelijking met de eigendomswohnungen is het aandeel recente huurwoningen (gebouwd na 2005) groter.

Kijkend naar de boven geschetste evolutie w.b. woningtype (de toename van de meergezinswoningen, in het bijzonder in de private huur), zou men zo tot de (te snelle) conclusie kunnen komen dat de recente aangroei bij de meergezinswoningen zich vooral gericht heeft op de huurmarkt. Vanderstraeten e.a. (te verschijnen) tonen echter aan dat dit niet het geval is. Slechts 35% van de meergezinswoningen gebouwd na 2000 wordt privaat verhuurd. De meerderheid van de recente meergezinswoningen (53%) wordt bewoond door eigenaars.

Figuur 4 **Bouwperiode van de private huurwoningen en eigendomswoningen (in %), Vlaanderen, evolutie 2005-2013**



Bron: Gebaseerd op Van den Broeck (2015), tabel 3, p. 8

1.3 Kwaliteit van de private huurwoningen

Om de kwaliteit van woningen te beoordelen verdient een objectieve en gesystematiseerde screening van de woning zoals deze gebeurde in het GWO de voorkeur. Dit wordt toegelicht onder de titel 'technische woningkwaliteit'. Omdat dergelijke meting voor de eerste maal gebeurde in 2013 en dus niet toelaat evoluties te schetsen, vullen we deze informatie aan met een beoordeling van de woningkwaliteit die is gebaseerd op vragen aan de bewoners, waarvoor we wel informatie hebben uit het verleden. Tot slot bekijken we de isolatie van woningen.

1.3.1 Technische woningkwaliteit

In het GWO werden 5 000 woningen onderworpen aan een systematische screening door enquêteurs die hiervoor een speciale opleiding volgden. Hun opdracht bestond er in de woning kamer voor kamer te screenen volgens een formulier beschikbaar op een tablet en ter plaatse de resultaten in te voeren. De verschillende mogelijke gebreken en de ernst van de gebreken waren uitgebreid beschreven en met foto's geïllustreerd in een handleiding. De technische verslagen van de Vlaamse overheid voor het beoordelen van de conformiteit van de woningen met de normen van de Vlaamse Wooncode vormden de leidraad voor het samenstellen van dit formulier. Vanderstraeten & Ryckewaert (2015) stelden een indicator van de technische woningkwaliteit op die zo nauw mogelijk aansluit bij de methodiek van het conformiteitsonderzoek.

De conclusie van deze objectieve woningscreening was dat 37% van de Vlaamse woningvoorraad (dus een klein miljoen woningen) niet aan deze normen voldoet en dus van 'ontoereikende kwaliteit' is. Voor de private huurmarkt was het aandeel woningen van ontoereikende kwaliteit nog een stuk hoger dan gemiddeld: 47% van de private huurwoningen haalt niet de gewenste kwaliteit.

Voor niet alle woningen van ontoereikende kwaliteit is de situatie even zorgwekkend. Verschillende gebreken kunnen immers wel een gevaar betekenen voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners, maar vormen daarom geen directe bedreiging of kunnen relatief gemakkelijk te verhelpen zijn. Dit is niet het geval voor wat Vanderstraeten & Ryckewaert (2015) 'structureel ontoereikende woningen' noemen. Deze woningen vragen zware bouwkundige ingrepen en een krachtige financiële inspanning om de woningen toereikend te maken. Het aandeel van deze groep wordt geraamd op 13%. En opnieuw komt de private huurmarkt niet goed uit de berekening, met een aandeel van 21% woningen van structureel ontoereikende kwaliteit.

1.3.2 Woningkwaliteit zoals beoordeeld door de bewoners

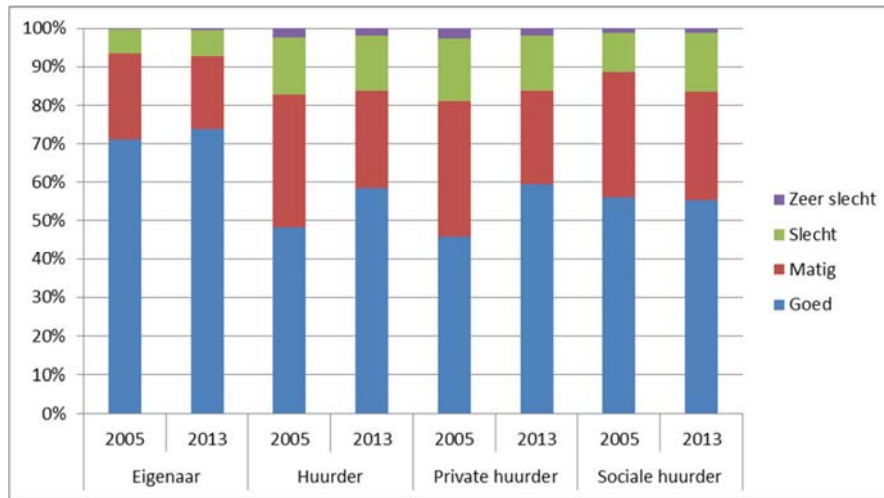
Het was in 2013 voor de eerste keer in Vlaanderen dat op een objectieve manier de woningkwaliteit gescreend werd. Voorheen was enkel informatie over de kwaliteit van de woningen beschikbaar via vragen aan de bewoners, o.a. in de Socio-Economische Enquête 2001, de Woonsurvey 2005 en de jaarlijkse EU-SILC enquête. Deze informatie is minder goed. Men kan immers aannemen dat alle bewoners goed in staat zijn om de kwaliteit van hun woning te beoordelen. Bovendien is het waarschijnlijk dat sommige groepen de kwaliteit van hun woning anders appreciëren dan anderen, wat de vergelijking tussen groepen bemoeilijkt. Maar als we evoluties willen beoordelen, is dit dus de enige manier.

Als indicator gebruiken we hier de 'synthese-index fysische staat van de woning' (Vanneste et al., 2004). Deze index vat de antwoorden samen op vragen aan de bewoners naar de nood aan herstellingen voor zes essentiële woningelementen: de elektrische installaties, de binnenmuren, de buitenmuren, de ramen, de dakgoten en het dak.

Deze indicator toont een stelselmatige verbetering van de woningkwaliteit index sedert 2001 (zie figuur 5). Het aandeel woningen dat volgens deze index de score 'goed' krijgt, is gestegen van 58% in 2001 naar 70% in 2013. Deze positieve evolutie blijkt vooral het gevolg van de toename van het aandeel goede woningen op de private huurmarkt. De inhaalbeweging die op de private huurmarkt al langer zichtbaar was (Winters & De Decker, 2009) heeft zich dus doorgezet. Mogelijk heeft deze positieve evolutie te maken met de aangroei van nieuwe woningen en appartementen (zie hoger).

Tegenover de aangroei van de goede woningen staat echter dat de groep van 'slechte' en 'zeer slechte' woningen samen tussen 2001 en 2005 maar licht verminderde (van 13% naar 9%) en daarna niet meer significant wijzigde (10% in 2013). En ook daarbij valt de bijdrage van de private huursector in het eindresultaat op. Figuur 5 brengt de evolutie tussen 2005 en 2013 in beeld. Het aandeel 'slechte' of 'zeer slechte' private huurwoningen' bedroeg in 2013 ongeveer een zesde van de woningvoorraad (16%), wat niet zoveel minder is dan in 2005 (19%). Nochtans bleek uit het GWO dat in de private huur heel wat renovatiewerken werden uitgevoerd. Mogelijk blijven deze werken beperkt tot de betere segmenten van de private huurmarkt. Evenzeer kan het echter dat sommige slechte woningen verbeterd worden, terwijl andere aan kwaliteit inboeten. Nader onderzoek is nodig om daar een uitspraak over te kunnen doen (Van den Broeck, 2015).

Figuur 5 Synthese-index fysische staat van de woning, naar deelmarkt, Vlaanderen, 2005 en 2013



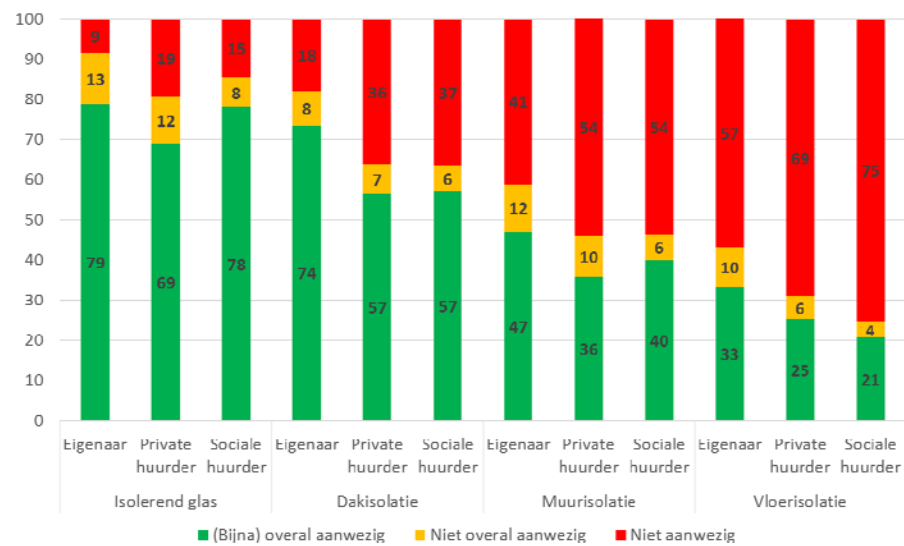
Bron: Winters e.a. (2015), gebaseerd op Van den Broeck (2015)

1.3.3 Isolatie

Informatie over de isolatie van de woningen werd tijdens het GWO verzameld bij middel van interviews met de bewoners. Figuur 6 toont de resultaten.² Het globale beeld is dat isolerend glas en dakisolatie het meest aanwezig zijn, terwijl muur- en vloerisolatie veel minder voorkomen. In vergelijking met eigendomswohnungen zijn echter de private huurwoningen duidelijk minder goed geïsoleerd, en dit voor elk type van isolatie. In vergelijking met 2005 zijn private huurwoningen in 2013 veel beter geïsoleerd. Voor isolerend glas bedraagt de stijging 17 procentpunt, voor dakisolatie en vloerisolatie is dit 8 procentpunt, en voor muurisolatie 6 procentpunt (Ceulemans & Verbeeck, 2015). Net zoals voor woningkwaliteit heeft de positieve evolutie van de isolatie van private huurwoningen ongetwijfeld te maken met aangroei van de groep recent gebouwde woningen.

² Daarbij moet worden opgemerkt dat behalve voor isolerend glas een groot aantal geïnterviewden (ongeveer een derde van de bevraagde groep) deze vragen niet kon beantwoorden.

Figuur 6 Isolatie van woningen naar eigendomsstatuut (in %), Vlaanderen, 2013



Bron: Ceulemans & Verbeeck (2015)

2. Huurders en verhuurders

2.1 Wie huurt?

2.1.1 Profiel van de private huurders

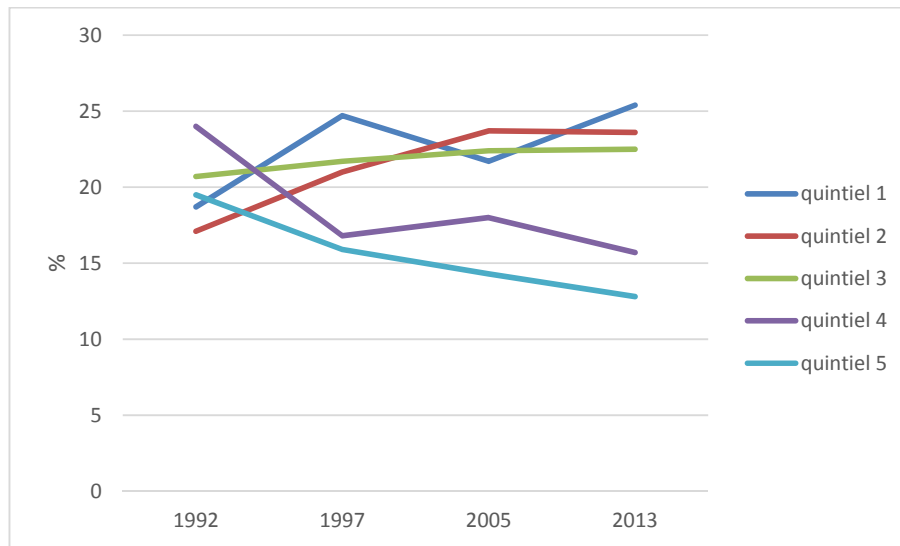
2.1.1.1 Profiel van de totale groep private huurders

De private huurmarkt herbergt een rijke variatie aan huurdersprofielen. Het bekende beeld dat we hier een sterke aanwezigheid van groepen met een zwak profiel vinden, wordt in het GWO 2013 bevestigd. Een op vier private huurders (25%) is te vinden in het laagste inkomensquintiel, bijna de helft (49%) behoort tot de twee laagste quintielen. Het gemiddeld equivalent inkomen van private huurders bedraagt 1 482 euro, en ligt daarmee een flink stuk onder het inkomen van eigenaars, dat dit 1 976 euro bedraagt (Heylen, 2015a).

Ook uit andere gegevens blijkt dat in de private huur relatief veel zwakke groepen voorkomen: 9% van de private huurders is werkloos (tegenover 2% van de eigenaars) en nog eens 9% is ziek of arbeidsongeschikt (3% bij de eigenaars). Vreemde nationaliteiten maken 13% uit van de private huurders, waar dit 3% is bij de eigenaars. Tot slot blijkt een op twee private huurders alleenstaand (tegenover 23% van de eigenaars) (Heylen, 2015a).

In vergelijking met 2005 zien we een lichte toename van het aandeel van de groep uit het laagste inkomensquintiel (van 22% naar 25%) en een afname van de twee hoogste inkomensquintielen (voor het vierde en vijfde quintiel samen van 32% naar 28%). Statistisch gezien is er echter geen sprake van een significant verschil tussen de twee inkomensverdelingen. Figuur 7 toont de evolutie van de inkomensprofielen op langere termijn. Deze figuur maakt duidelijk dat de private huur in toenemende mate huishoudens met lagere inkomens ging huisvesten. Waar in 1992 quintiel 3 en 4 nog oververtegenwoordigd waren in de private huur, zien we vanaf 1997 een oververtegenwoordiging van de lagere inkomens groeien. Er ontstaat daarbij een toenemende kloof tussen de 40% laagste en de 60% hoogste inkomens. In 2013 zijn de inkomensquintielen netjes gesorteerd: in het laagste quintiel vinden we 25% van de private huurders, in het hoogste quintiel is dit 13%. Deze figuur is het spiegelbeeld van de toenemende ongelijkheid inzake eigen woningbezit (Winters e.a., 2015).

Figuur 7 Evolutie van het inkomensprofiel van de private huurders, Vlaanderen, 1992-2013



Bron: Pannecoucke e.a. (2003) op basis van SEP 1992-1997; Heylen (2015a) op basis van Woonsurvey 2005 en GWO2013

Wel significant is het verschil tussen de leeftijdsverdeling in 2005 en 2013, waarbij vooral opvalt dat het aandeel van de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) afneemt (van 32% naar 26%), terwijl het aandeel van de groep tussen de 45 en 65 jaar toeneemt (van 27% naar 33%).

Ook op vlak van huishoudtype zijn de verschuivingen statistisch significant. Hier zien we vooral een toename van de alleenstaanden (van 43% naar 51%), waarbij moet worden vermeld dat het aandeel van de alleenstaanden in het geheel van Vlaamse huishoudens ook sterk is gestegen (van 26% naar 31%). Daarmee wordt wel duidelijk dat in 2013 een op twee private huurwoningen verhuurd werd aan een alleenstaande. Anderzijds kan worden vastgesteld dat gezinnen met kinderen in 2013 relatief minder een private woning huren (24% van alle private huurders) dan in 2005 (29%). Ook bij de koppels zonder kinderen is er een afname (van 26% naar 21%).

Verder zien we een afname van het aandeel tewerkgestelden in de private huur (van 57% naar 51%) en een toename van de groep ziek/arbeidsongeschikt (van 4 naar 9%).

Tot slot valt op dat in vergelijking met 2005 het aandeel niet-Belgen is toegenomen, van 6% naar 13%.

Voor de periode voorafgaand aan 2005 zijn er geen afzonderlijke cijfers over de profielen van private huurders, enkel voor beide groepen samen. Heylen et al. (2007) stelden vast dat de profielen van eigenaars en huurders sedert 1976 sterk uit elkaar groeiden. Terwijl de equivalente inkomens van huurders en eigenaars in 1976 niet veel verschilden, groeide geleidelijk aan en vooral sinds 1992 een verschil. Tussen 2005 en 2013 is dit verschil afgenomen: het equivalent inkomen van de eigenaars met hypotheek daalde licht (maar niet significant), terwijl het equivalent inkomen van de huurders licht (maar ook niet significant) toenam. Voor de periode 2005-2013 kan dit onderscheid wel worden gemaakt. Zo wordt duidelijk dat het niet significant wijzigen van het gemiddeld equivalent inkomen van huurders een verschillende evolutie van de private en sociale huurders verbergt. Terwijl het inkomen van de private huurders (in prijzen van 2013) gelijk bleef, is er sprake van een toename van het inkomen van de sociale huurders. Toch blijft het equivalent inkomen van de sociale huurders (1 187 euro) ver onder dit van private huurders (1 482 euro).

2.1.1.2 Profiel van de huurders van recente woningen

Hoger zagen we dat op de private huurmarkt er recent een sterke aangroei was van nieuwe woningen, in het bijzonder van meergezinswoningen. We vragen ons af of deze recente woningen andere huurders aantrekken dan het oudere woningbestand. Daartoe maakten we een onderscheid tussen huurders in woningen gebouwd na het jaar 2000 en woningen die eerder werden gebouwd. Van alle private huurders woont 18% in een woning gebouwd voor 2000. Het betreft dus een relatief klein aandeel van de private huurmarkt.

Tabel B5 (in bijlage) bevestigt dat er inderdaad een verschil in profiel bestaat. Zo vinden we dat de twee hoogste inkomensquintielen relatief sterker vertegenwoordigd zijn in de recent gebouwde huurwoningen. Ook de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) is oververtegenwoordigd in de recente woningen. In lijn daarmee is het logisch dat we hier ook een oververtegenwoordiging zien van hoger geschoolden. Daar tegenover staat dat er in de recente woningen een ondervertegenwoordiging is van alleenstaanden en van bewoners met een niet-Belgische nationaliteit, afkomstig uit een niet EU-land. Samengevat kunnen we dus stellen dat de recent gebouwde huurwoningen huurders met een sterker sociaal-economisch profiel aantrekken dan de oudere woningen.

2.1.1.3 Profiel van de huurders van eengezinswoningen en van appartementen

Zoals we hoger al aangaven zijn meergezinswoningen het dominante woningtype op de private huurmarkt: 68% van de private huurders woont in een appartement, 26% in een eengezinswoning en 7% in een ander type van meergezinswoningen (studio, kamer of overige). Tabel B6 in bijlage verduidelijkt de verschillen in profiel tussen bewoners van eengezinswoningen en appartementen.

Vooreerst blijkt een significant verschil in inkomensverdeling te bestaan, waarbij we in de eengezinswoningen een oververtegenwoordiging zien van het derde en vijfde inkomensquintiel, terwijl het tweede quintiel oververtegenwoordigd is in de appartementen. Ook de leeftijdsverdelingen verschillen significant, maar het patroon is niet zo duidelijk: bij de appartementen vinden we een lichte oververtegenwoordiging van de groepen 35-44 jaar en 65+, terwijl bij de eengezinswoningen de jongste groep (18-34 jaar) en de groep 45-64 jaar zijn oververtegenwoordigd.

Naar activiteitsstatus vinden we tewerkgestelden relatief meer in de eengezinswoningen en de groepen die leven van een vervangingsinkomen ((brug)gepensioneerden, werklozen, ziek en arbeidsongeschikten) relatief meer in appartementen. Meer dan de helft van de private huurappartementen (55%) is bewoond door een alleenstaande, de overige gezinstypes zijn allemaal oververtegenwoordigd in de eengezinswoningen. Tot slot zien we een ondervertegenwoordiging van de niet-Belgen (zowel EU als niet-EU) in de eengezinswoningen.

Ook hier kunnen we dus besluiten dat de appartementen een groep huurders huisvest met een relatief zwakker socio-economisch profiel dan de eengezinswoningen.

2.1.2 Transitie tussen huur en eigendom

De meest courante overgang tussen huur en eigendom verloopt in de richting van eigendom. Volgens het GWO was van de groep die in de vorige woonsituatie huurder was, 77% in 2013 eigenaar (en 20% nog steeds huurder). Omgekeerd, van wie in vorige situatie eigenaar was, was in 2013 32% huurder (en 66% eigenaar) (Pannecoucke & De Decker, 2015).

Dezelfde cijfers kunnen ook in de andere richting worden bekeken, namelijk vertrekkend vanuit de huidige woonsituatie. Dan blijkt dat van de groep die in 2013 huurder was, 65% ook in vorige woonsituatie al huurder was, en dat van wie in 2013 eigenaar was 52% in vorige situatie huurder was (Heylen, 2015a).

Van alle transitie van de vorige naar de huidige woning betreft 47% een overgang van huurder naar eigenaar, 23% een verhuizing binnen de eigendoms, nog eens 23% een verhuizing binnen de huurmarkt en 6% een transitie van eigenaar naar huurder.

Van huurder eigenaar worden, komt voor op alle leeftijden, maar er is een duidelijke invloed van inkomen: hoe hoger het inkomen, hoe groter de kans dat men in deze groep van transitie terecht komt. Voor de overgrote meerderheid in deze groep (64%) was de wens om eigenaar te worden het voornaamste motief om te verhuizen. Hetzelfde percentage geeft aan de huidige woning te beschouwen als een definitieve woning, waarin men oud wil worden.

Verhuizen binnen de huurmarkt komt meer voor naarmate het inkomen lager is. Bijna de helft van deze verhuizers (47%) zijn alleenstaanden. De motieven om te verhuizen hebben hier vooral te maken met de vorige woning: het huurcontract werd beëindigd (16% geeft dit aan als het belangrijkste argument), de woning bood onvoldoende comfort (14%), was te klein (11%) of de woonkosten waren te hoog (7%). Verder spelen hier ook wijzigingen in de gezinssituatie of andere familiale omstandigheden mee. Van deze groep geeft 30% aan de huidige woning te zien als een definitieve woning, 22% geeft aan op zoek te zijn naar een betere woning.

Bij wie de overgang van eigendom naar huur maakt, zijn ouderen (65+) en (brug)gepensioneerden oververtegenwoordigd. Ook hier maken de alleenstaanden de helft van de groep uit. Voor een groot deel van de groep (40%) is een echtscheiding het belangrijkste argument om te verhuizen. Van dit type verhuizers beschouwt 39% de woning als definitief, 33% vindt dat de woning het best past bij de huidige levensfase maar waarin men niet altijd wenst te blijven wonen (Pannecoucke & De Decker, 2015).

2.2 Wie verhuurt?

2.2.1 Profiel van de particuliere verhuurder

De private huurmarkt was in Vlaanderen in 2013 voor 95% in handen van particuliere verhuurders. Bedrijven en vennootschappen vertegenwoordigden slechts 4% van deze markt (Heylen, 2015b).³ Private woningen verhuren is dus vooral een zaak van huishoudens. Het aandeel huishoudens dat in Vlaanderen minstens één woning verhuurt, bedroeg in 2013 6,5%. Ruw geschat verhuren zo'n 175 000 huishoudens minstens één woning. In 2005 lag het aandeel verhuurders op 7,2% (Vandenbroucke e.a., 2007), wat voor de toenmalige bevolking overeenkomt met zo'n 180 000 verhuurders. Gezien voor dergelijke ramingen altijd een betrouwbaarheidsmarge geldt, kunnen we niet echt spreken van een afname.

Voor het verhuren van hun woningen doen particuliere verhuurders meer dan vroeger beroep op professionele organisaties. Het aandeel particuliere verhuurders dat geen gebruik maakt van bemiddeling (door immokantoor of SVK) is gezakt van 70% in 2005 naar 58% in 2013 (Heylen, 2015b). Verhuring met bemiddeling van een sociaal verhuurkantoor zit in de lift, maar blijft een beperkt deel van de markt

³ Bemerk dat we hier de definitie van directe eigendom hanteren (zie deel 2).

uitmaken. Einde 2014 verhuurden de door de Vlaamse overheid erkende sociale verhuurkantoren samen 7 785 woningen (Homans, 2015), wat overeenkomt met 1,4% van de totale private huurmarkt.

In het GWO werd de kans benut om de particulieren die woningen verhuren een aantal vragen voor te leggen over deze verhuur. Het beeld van de kleine particuliere verhuurder werd daarmee bevestigd. De grote meerderheid (64%) van de verhuurders verhuurt maar één woning. Gemiddeld verhuurden eigenaars van huurwoningen twee woningen. Grote verhuurders (meer dan 10 woningen) komen nauwelijks voor. Ook het gemiddeld oudere leeftijdsprofiel van de verhuurder werd bevestigd. Drie kwart van de verhuurders is ouder dan 44 jaar, een derde is ouder dan 64 jaar. Het aandeel van deze laatste groep is sedert 2005 niet gestegen. Wel gestegen is het aandeel van de jonge verhuurders (18-34 jaar) (zie tabel B1 in bijlage). Verder vinden we zoals bekend een oververtegenwoordiging van zelfstandigen bij de verhuurders (23% tegenover 10% bij de gehele bevolking) (Heylen, 2015b).

Een woning verhuren blijft in de eerste plaats een economische activiteit, zo blijkt uit het GWO (Heylen, 2015b; Winters e.a., 2015). Gevraagd naar hun voornaamste motief om een of meerdere woningen te verhuren, antwoordt de grote meerderheid van de particuliere verhuurders (65%) in het GWO dat financiële motieven doorwegen. Het argument dat een afgesloten lening moet worden afbetaald, wat ook een financieel motief is, wordt aangehaald door 7% van de verhuurders. Andere motieven zijn van minder belang.

Ongeveer één op vijf verhuurders geeft aan renovatieplannen te hebben. Een kwart deelde mee dat de huurwoning(en) pas gerenoveerd werd(en) en ongeveer de helft vindt renovatie niet nodig.

De grote meerderheid van de verhuurders (81%) is van plan de woning nog lang te verhuren. Een kleine minderheid (15%) plant de woning(en) te verkopen, al geeft slechts 2% aan dit de eerste vijf jaar te doen. Daar tegenover staat dat 21% van plan is om verder te investeren in vastgoed voor verhuur.

2.2.2 ‘Kleine’ versus ‘grote’ verhuurders

Hoewel in Vlaanderen het merendeel van de verhuurders maar een beperkt aantal woningen verhuurt, kan het interessant zijn een onderscheid te maken tussen ‘kleine’ en ‘grote’ verhuurders. Onder ‘kleine verhuurders’ verstaan we verhuurders die maar een woning verhuren, terwijl ‘grote verhuurders’ meer dan één woning verhuren. Men zou kunnen vermoeden dat de grote verhuurders meer een investeringsstrategie volgen dan de kleine verhuurders, die mogelijk de woning in eigendom kregen via een erfenis, of deze aanschaffen om later zelf te bewonen.

In 2013 bedroeg het aandeel ‘kleine’ verhuurders 64% en het aandeel ‘grote’ verhuurders 36%. Ten opzichte van 2005 is het aandeel ‘kleine’ verhuurders (toen 60%) licht toegenomen.

Wat betreft leeftijdsverdeling (zie tabel B1 in bijlage) zien we alvast geen opmerkelijk verschil tussen de ‘kleine’ en ‘grote’ verhuurders, behalve dat de groep 35-44 jaar relatief meer voorkomt bij de kleine verhuurders. De oververtegenwoordiging van de jongste leeftijdsgroep (18-34 jaar) zien we zowel bij de ‘kleine’ als bij de ‘grote’ verhuurders.

Reeds bekend was dat verhuurders over hogere inkomens beschikken dan de doorsnee populatie. Meer dan de helft van de verhuurders heeft een inkomen in het hoogste inkomensquintiel (Heylen, 2015b), terwijl de vier andere inkomensquintielen ondervertegenwoordigd zijn bij de verhuurders. Tabel B2 in bijlage toont dat dit sterke inkomensafhankelijke leeftijdsprofiel (niet geheel onverwacht) vooral zichtbaar is bij de ‘grote’ verhuurders. Ook bij de ‘kleine’ verhuurders zien we een toenemend aandeel verhuurders naarmate het inkomen toeneemt, maar de relatie met inkomen is hier minder uitgesproken dan bij de ‘grote’ verhuurders.

2.2.3 Verhuurders van woningen versus verhuurders van appartementen

Een ander interessant onderscheid is of de verhuurder woningen of appartementen verhuurt. Volgens het GWO verhuurde 40% van de verhuurders enkel woningen, 46% verhuurde enkel appartementen en 14% de beide woningtypes. Tabel B3 (in bijlage) toont dat het overgrote deel van de verhuurders van enkel woningen (82%) maar één woning verhuurt. Voor de verhuurders van appartementen is dit aandeel lager (66%). Meer dan een op vijf verhuurders die louter appartementen verhuren (22%) verhuurt minstens 3 appartementen. Dit bevestigt het beeld van de 'kleine' verhuurder die vaak enkel een eengezinswoning verhuurt, terwijl de 'grote' verhuurders zich meer ook op appartementen richten.

Uit tabel B4 in bijlage blijkt dat de profielen van de verhuurders van enkel eengezinswoningen en van enkel appartementen niet verschillen wat betreft de leeftijdsverdeling. De inkomensverdelingen verschillen wel significant. Verhuurders van appartementen zijn veel sterker vertegenwoordigd in het hoogste inkomenskwintiel dan de verhuurders van eengezinswoningen.

2.3 Selectie en discriminatie

In een recent onderzoek in opdracht van het Interfederaal Gelijkekansencentrum (Loopmans et al., 2014) werd via een combinatie van diverse kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden nagegaan welke selectie- en discriminatiemechanismen spelen op de private huurmarkt. Daarbij werd duidelijk dat dergelijke mechanismen kunnen voorkomen in elke fase van het verhuurproces. Door combinatie van verschillende onderzoeksmethoden werd vastgesteld dat sommige groepen een groter risico lopen op discriminatie dan anderen. Mannen van niet-Belgische herkomst, alleenstaande moeders en vooral mensen die een uitkering ontvangen zijn vaak slachtoffer van discriminatie. Deze discriminatie heeft mede te maken met de vooroordelen. Kennis over de inkomens van groepen wordt door verhuurders gebruikt om het financiële risico in te schatten en zo hun winstmogelijkheden zeker te stellen. De grens tussen selectie en discriminatie is niet altijd scherp te trekken. Maar de gevolgen zijn wel dezelfde, namelijk dat sommige groepen moeilijk toegang krijgen tot woningen die aan hun behoeften tegemoet komen.

Ook in het GWO werd aan de verhuurders gevraagd in welke mate zij huurders selecteren. Drie situaties van potentiële kandidaat-huurders werden voorgelegd, met telkens de vraag of de verhuurder geen enkel bezwaar zou hebben tegen de kandidaat, het minder prettig zou vinden maar de kandidaat wel zou aanvaarden, of een andere huurder zou zoeken. Van de drie voorgelegde situaties zien we de meeste weerstand tegenover een kandidaat die afhankelijk is van een huurwaarborg van het OCMW: 36% van de verhuurders zou in dit geval een andere huurder zoeken. Bij een kandidaat-huurder van allochtone afkomst zegt 22% een andere huurder te zoeken. In het geval van een alleenstaande moeder met kinderen betreft het nog 8%. In vergelijking met 2005 lijkt de houding van de verhuurder minder weigerachtig. De verschillen tussen 2005 en 2013 zijn echter enkel significant voor de kandidaat-huurder van allochtone afkomst (Heylen, 2015b).

2.4 Relatie tussen huurders en verhuurders

Over het algemeen onderhouden huurder en verhuurder een goede relatie. Van de particuliere verhuurders beoordeelt negen op tien de relatie goed of zeer goed. Gevraagd naar conflicten die zich ooit

voordeden, rapporteren verhuurders vooral problemen met de tijdige betaling van de huur, (20% had daarover ooit een conflict over tijdige betalingen, bijkomend had 14% een conflict over opstapelende huurachterstal) al komen ook conflicten over onderhoud en herstellingen (8%), de opzeg van het huurcontract (7%) en de storting van de huurwaarborg (7%) regelmatig voor. Slechts een kleine minderheid van de verhuurders (13%) heeft ooit beroep gedaan op de vrederechter om een conflict op te lossen. Als toch deze stap wordt gezet, betreft het probleem in het merendeel van de gevallen over opstapelende huurachterstallen (Heylen, 2015b).

Ook de overgrote meerderheid van de huurders (80%) vindt de relatie goed of zeer goed. Maar waar de verhuurders voornamelijk conflicten over betaling van de huur melden, verwijzen huurders voor conflicten in de eerste plaats naar onderhoud en herstellingen en melden ze minder conflicten over het betalen van de huur. Niettemin bevestigen huurders dat af en toe problemen met het betalen van de huur opduiken: 9% van hen rapporteert tijdens het afgelopen jaar de huur een of meerdere keren te laat te hebben betaald. Het te laat betalen van de huur komt vooral voor bij de laagste inkomens, maar ook bij de drie hoogste inkomensquintielen vinden we late betalers. In één op drie van alle gevallen bedraagt de betalingsachterstand meer dan een maand (Heylen, 2015b).

In geval van conflicten doen huurders veel minder dan verhuurders een beroep op de vrederechter. Slechts één procent van de huurders heeft ooit een vrederechter ingeschakeld, dit voornamelijk voor opstapelende huurachterstallen en voor herstellingswerken en onderhoud ten laste van de verhuurder (Heylen, 2015b).

3. Huurprijzen en betaalbaarheid

3.1 Huurprijzen anno 2013

Volgens het GWO bedroeg in 2013 de gemiddelde huurprijs voor een private woning 562 euro. Dit bedrag komt overeen met de huurprijs voor een appartement (560 euro). De gemiddelde huurprijs voor een eengezinswoning ligt hoger (597 euro) en voor een kamer of studio is dit lager (449 euro). Gemiddeld gezien verschillen de private huurprijzen in de centrumsteden niet van andere gebieden. Dit is wel het geval voor de eengezinswoningen, die duurder zijn in de centrumsteden (627 euro) dan elders (587 euro), met daarbij een grote variatie tussen de steden (Heylen, 2015a).

Versillen in huurprijzen kunnen mede verschillen in woningkenmerken of uitrusting weerspiegelen. Om het effect van de ligging van een woning op de huurprijs te kennen, moet rekening worden gehouden met alle overige kenmerken. Dit kan met behulp van hedonische prijsanalyses (Vastmans et al., 2012). Voor de ontwikkeling van de 'Huurschatter' werd dergelijk hedonisch prijsmodel geschat vertrekkend van geschatte markthuurwaarden van sociale woningen.

Op te merken valt dat de vermelde huurprijzen prijzen betreffen die op het moment van de bevraging betaald werden door de huurder. Het merendeel van deze huurcontracten dateert uit een recent of verder verleden. Gezien op deze huurprijzen enkel de wettelijke indexatie van toepassing is, en mede omdat ook voor een groot deel van de huurcontracten geen indexatie wordt aangerekend door de verhuurder (dit is volgens de Huurschatter het geval bij 35% van de huurcontracten, zie Vastmans & Laheye, te verschijnen), weerspiegelen deze huurprijzen dus niet de prijzen op de markt voor wie vandaag een woning wenst te huren.

Gevraagd naar hun opbrengsten uit verhuring geven de verhuurders in het GWO een bedrag op dat in lijn ligt met wat huurders rapporteren. Tegenover de inkomsten uit verhuur staan ook kosten. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingskosten, onroerende voorheffing en brandverzekering bedragen volgens het GWO gemiddeld 32% van de huuropbrengsten. De aanslag op het KI, eventuele huurachterstal, wanbetalingen en kosten voor tijdelijke leegstand zijn hierin niet inbegrepen. Door deze netto-huuropbrengsten af te zetten tegen de door de verhuurder geschatte waarde van de huurwoningen krijgen Winters e.a. (2015) een zeer ruwe schatting van het nettorendement, die gemiddeld uitkomt op 3,1%, met een mediaan van 2,7%. In deel 3 van dit onderzoek zal een meer verfijnde berekening gebeuren van dit rendement.

3.2 Evolutie van de huurprijzen

Een huurprijsindex is momenteel enkel beschikbaar voor geheel België en niet voor de gewesten. Deze index wordt opgemaakt door de FOD Economie in het kader van de consumptieprijzen en is grotendeels gebaseerd op lopende huurcontracten

Informatie over de hoogte van huurprijzen is ook beschikbaar via surveygegevens. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van de Woonsurvey 2005 en het GWO 2013. Tijdens de periode 2005 tot

2013 zijn volgens deze bronnen de private huurprijzen gestegen met 8% of ongeveer 1% per jaar bovenop de inflatie (Heylen, 2015a).

Zeer opvallend voor de evolutie van de private huurprijzen is dat de zwakste groepen het meest getroffen worden door prijsstijgingen. In het laagste inkomensquintiel betaalden private huurders in 2013 18% meer dan in 2005. Voor werklozen is de toename 17% en ze bedraagt 24% voor wie ziek of arbeidsongeschikt is. Bovendien blijken vooral de kleinste woningtypes (studio, kamer, enz., meestal bewoond door alleenstaanden) het meest in prijs gestegen te zijn (met 28%) (Heylen, 2015a).

De index van ADSEI en de indexen berekend op basis van surveygegevens hebben hetzelfde probleem, namelijk dat ze geen informatie bevatten over de actuele situatie op de markt. Als er sterke prijsstijgingen zijn voor nieuwe verhuringen, sijpelen deze immers maar zeer geleidelijk door in de index. Om een zicht te krijgen op de recente evoluties op de markt, is het belangrijk ook te weten hoe de prijzen evolueren voor nieuwe verhuringen.

Om daarop een zicht te krijgen, gebruikte Tratsaert (2012) de databank van AAPD met gegevens over de geregistreerde huurcontracten. Tratsaert ging na hoe de prijzen voor nieuwe verhuringen evolueerden naargelang het aanvangsjaar van het contract. Het resultaat was een gemiddelde jaarlijkse stijging bovenop de index van 2% voor de periode 2000-2010.

Deze methode heeft als beperking dat de woningen verhuurd in 2010 niet noodzakelijk van dezelfde grootte en kwaliteit zijn als de woningen verhuurd in 2000. De vastgestelde prijsevolutie kan mede het gevolg zijn van een evolutie op dat vlak. Een goede huurprijsindex corrigeert voor dergelijke kwaliteits-evoluties. Zo bekomen Vastmans en de Vries (2013) voor de periode 2000-2008 en gecorrigeerd voor kwaliteitsstijgingen een reële stijging van 1%. Vastmans & Lahaye (te verschijnen) gebruiken de data van de huurschatter om ook voor de periode daarna een huurprijsindex te berekenen die corrigeert voor kwaliteitsverschillen. De conclusie hier is dat voor identieke woningen de huurprijsindex overeenkomt met de gezondheidsindex, zodat er dus in reële termen over de volledige periode geen stijging is op te tekenen. Daarbij valt wel op dat gedurende de eerste jaren (2009-2010) de stijging relatief groter was (en ook groter dan de gezondheidsindex), waarna de stijging afneemt en na 2012 er zelfs sprake is van een lichte daling.

Hoewel we geen vergelijkbare datareeksen hebben voor de evolutie van de huurprijzen en van de woningprijzen, kan globaal worden gesteld dat de ontwikkeling van de huurprijzen sterk achter bleef op de ontwikkeling van de woningprijzen. Dit is eigen aan een periode van dalende intrestvoeten. Samen met andere vraagfactoren (inkomen, fiscale voordelen) duwen deze de woningprijzen de hoogte in. Voor verhuurders betekent een lage intrest dat de alternatieve opbrengst van een investering in huurwoningen relatief weinig opbrengt, wat de druk op de huurprijzen tempert (Vastmans & Buyst, 2011).

3.3 Betaalbaarheid

Om de betaalbaarheid te beoordelen gebruiken we drie vaak gebruikte indicatoren: de maximale woonquote, het resterend inkomen en een subjectieve indicator. We vatten hierna kort de voorname bevindingen van Heylen (2015a) samen.

3.3.1 Maximale woonquote

Een eerste manier om de betaalbaarheid van het wonen te beoordelen is na te gaan welk aandeel van de huishoudens een te groot deel van het inkomen uitgeeft aan wonen. Daarbij kan eerst worden gekeken naar de naakte woonuitgaven: voor huurders de huurprijs, voor eigenaars de afbetaling van de lening. Overschrijdt het aandeel van deze uitgave in het inkomen 30%, dan wordt dit beoordeeld als een betaalbaarheidsprobleem.

Op die manier gemeten heeft 20% van de Vlaamse huishoudens een probleem met de betaalbaarheid van wonen (zie figuur 7), waarbij we duidelijk de meeste problemen vinden op de private huurmarkt. Hier betaalt meer dan een op twee huishoudens (52%) meer dan 30% van het inkomen aan huur.⁴

Niet onverwacht vinden we meeste problemen bij de laagste inkomens. In het eerste inkomenskwintiel heeft maar liefst 78% van de private huurders een betaalbaarheidsprobleem. Maar ook in het tweede kwintiel (73%) en derde kwintiel (49%) treffen we nog veel problemen aan.

Naar leeftijd zijn de meeste problemen te vinden in de groep van 65 jaar en ouder (62%). Wat betreft huishoudtype springen de alleenstaanden (63%) en de eenoudergezinnen (71%) naar voor met de meeste problemen. Ook wie werkloos is (75% betaalbaarheidsproblemen), of langdurig ziek of arbeidsongeschikt is (73%), kent relatief veel problemen.

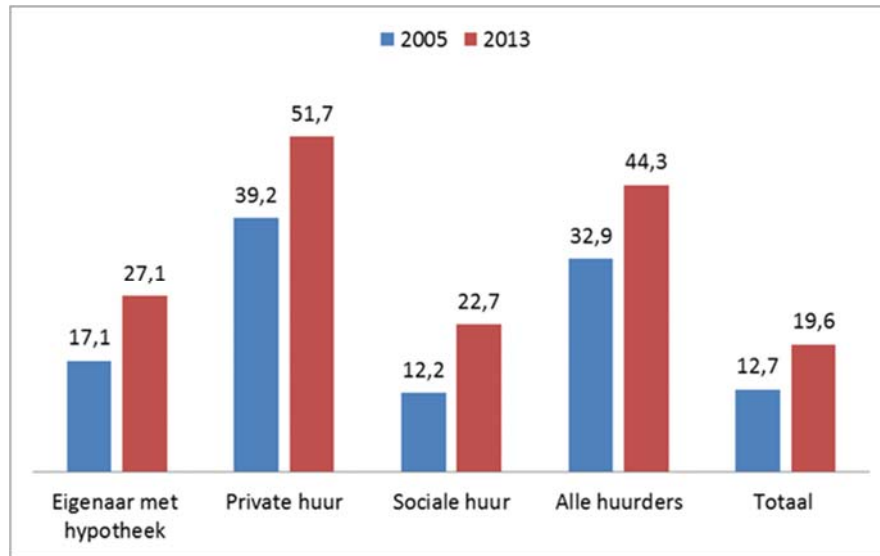
De betaalbaarheidsproblematiek vertoont een duidelijke samenhang met verstedelijking. In grootstedelijk gebied wordt op basis van deze indicator 57% van de private huurders geacht een betaalbaarheidsprobleem te hebben. Voor de centrumsteden bedraagt het cijfer eveneens 57%.

Verder maken de cijfers duidelijk dat de betaalbaarheidsproblemen groter zijn naarmate meer recent is verhuisd. Bij wie verhuisde tussen 2009 en 2013 bedraagt het aandeel 57%.

Gemeten volgens deze methode van een maximum woonquote is de betaalbaarheid van wonen sinds 2005 globaal negatief geëvolueerd. Daarbij blijkt dat van de drie deelmarkten de betaalbaarheidsproblemen het sterkst zijn toegenomen op de private huurmarkt. In 2005 bedroeg het aandeel van de private huurders dat meer dan 30% uitgaf voor wonen nog 39%. De stijging bedraagt dus 13 procentpunt.

⁴ We merken op dat de naakte huurprijs voor sociale huurders op basis van het GWO vermoedelijk overschat is omdat sociale huurders vaak niet goed een onderscheid kunnen maken tussen de huur en de bijkomende woonuitgaven. Deze indicator voor betaalbaarheid overschat daarmee de betaalbaarheidsproblemen in de sociale huur (zie Winters e.a., 2015).

Figuur 8 Aandeel huishoudens met woonquote boven 30% naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 1985-2013



Bron: Heylen (2015a), op basis van Woonsurvey 2005 en Grote Woononderzoek 2013

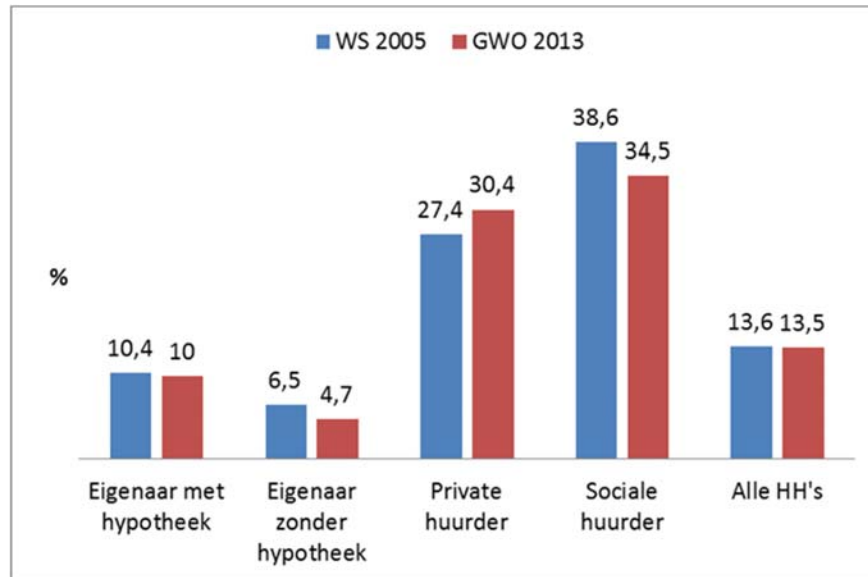
3.3.2 Resterend inkomen

Een van de kritieken op de boven gehanteerde methode van de woonquote is dat deze indicator geen onderscheid maakt naar inkomen en gezinstype. Nochtans zal bijvoorbeeld een woonuitgave van 30% (of 40%) veel zwaarder op het budget wegen voor een gezin met een laag inkomen dan met een hoog inkomen. Bovendien is de norm zelf redelijk willekeurig. De methode van het 'resterend inkomen' (ook 'budgetmethode') komt tegemoet aan beide bezwaren. Hierbij wordt normatief bepaald hoeveel een gezin minimaal nodig heeft om menswaardig te kunnen deelnemen aan de samenleving. De redenering is dan dat na het betalen van de woonuitgaven nog voldoende inkomen moet overblijven. Storms en Van den Bosch (2009) hebben voor Vlaanderen dergelijke 'minimumbudgetten' bepaald voor meerdere gezinstypes. We gebruiken deze budgetten, geïndexeerd naar 2013. Tegenover de opgesomde voordelen van deze methode staat dat het resterend inkomen niet alleen betaalbaarheidsproblemen met wonen blootlegt, maar ook algemene inkomensproblemen vat. Immers, zelfs huishoudens zonder woonuitgaven kunnen op basis van deze indicator een betaalbaarheidsprobleem hebben, namelijk als hun inkomen onder het minimumbudget exclusief wonen valt. Dit is de reden waarom volgens deze indicator de betaalbaarheidsproblemen zo groot zijn in de sociale huisvesting en waarom ook problemen zichtbaar zijn bij eigenaars die hun woning al hebben afbetaald.

Figuur 8 toont dat volgens het resterend inkomen de betaalbaarheidsproblemen globaal niet zijn toegenomen tussen 2005 en 2013. Het aandeel blijft stabiel op 13%. Ook voor de deelmarkten afzonderlijk zijn er geen significante wijzigingen.⁵

⁵ Ook hier is de opmerking op zijn plaats over de moeilijke meting van de naakte woonuitgaven voor sociale huurders via surveys. Om die reden zijn de betaalbaarheidsproblemen in de sociale huur vermoedelijk overschat.

Figuur 9 Aandeel onder de norm voor het resterend inkomen (%), naar eigendomsstatuut, Vlaanderen, 2005-2013



Bron: Heylen (2015a), op basis van Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

In tegenstelling tot de methode van de woonquote detecteert de budgetmethode bijna uitsluitend betaalbaarheidsproblemen in de twee laagste inkomensquintielen. Van de private huurders heeft in het eerste quintiel 89% een betaalbaarheidsprobleem, in het tweede quintiel is dat nog 41%. Het effect dat we bij de woonquote zagen van de leeftijd op de betaalbaarheid, is niet zichtbaar bij de budgetmethode. Wat betreft huishoudtype bevestigt de budgetmethode de moeilijke positie van de eenoudergezinnen (66% betaalbaarheidsproblemen), maar hebben alleenstaanden niet meer problemen dan de gemiddelde huishoudens (wat wel het geval was bij de woonquote). Tevens valt ook opnieuw de zwakke situatie van werklozen (64%) en zieken/arbeidsongeschikten (54%) op.

Net zoals bij de woonquote nemen globaal genomen de betaalbaarheidsproblemen toe naarmate de woning recenter is betrokken. Bij de private huurders die verhuisden tussen 2009 en 2013 heeft 34% een betaalbaarheidsprobleem volgens deze methode.

3.3.3 Subjectieve indicator

Een derde manier om betaalbaarheidsproblemen te detecteren is rechtstreeks aan huishoudens te vragen of ze het afgelopen jaar problemen hebben ondervonden met het betalen van de vaste woonkosten of verbruikskosten. De antwoorden op deze vragen leveren cijfers die lager zijn dan volgens de boven besproken objectieve methoden: 6% van de huishoudens meldt tijdens het afgelopen jaar minstens een keer een probleem te hebben gehad met het betalen van de vaste woonkosten of de verbruikskosten. Voor de private huur gaat het over 11%. In de meerderheid van de gevallen (8%) bleven de problemen niet beperkt tot een keer, bij 3% kwam een betalingsprobleem maar een keer voor. Omdat dergelijke vraag gevoelig is voor sociale wenselijkheid, kunnen de cijfers een onderschatting geven van de feitelijke situatie.

Een specifieke vraag over betaalbaarheid aan de private huurders betrof het betalen van de huurwaarborg. Dat het ineens op tafel leggen van een hoog bedrag aan waarborg voor zwakke huurdersgroepen een zware belasting kan betekenen, wordt bevestigd: 24% van de private huurders gaf aan de betaling van de huurwaarborg een zware of een zeer zware last te vinden, terwijl nog eens 19% dit min of meer een zware last vond.

3.4 Betaalbaarheid in relatie tot kwaliteit

Vanderstraeten & Ryckewaert (2015b) gingen na hoe de huurprijs verschilt naargelang de technische kwaliteit. Ze stelden vast dat de huurprijs van woningen met een ontoereikende kwaliteit die mits kleinere herstellingen conform gemaakt kunnen worden (mediaan 550 euro, gemiddelde 566 euro), bijna identiek is aan de huurprijs voor de totale private huurmarkt (mediaan 548 euro, gemiddelde 562 euro). De huurprijs voor woningen met een structureel ontoereikende kwaliteit bleek wel beduidend lager (mediaan 466 euro, gemiddelde 479 euro). In deze laatste groep van woningen vinden we een relatief grote groep huurders die problemen heeft met het betalen van de huur. Vanderstraeten & Ryckewaert (2015b) noemen deze groep de 'captive renters'. Als deze groep de sprong wil maken naar een betere woning, zullen ze een heel wat hoger bedrag op tafel moeten leggen, wat gezien hun huidige betaalbaarheidsproblemen vermoedelijk niet mogelijk is. De huurders zitten dus als het ware gevangen in hun slechte huurwoning. Naast het gebrek aan voldoende middelen om een betere woning te huren, hebben ze mogelijk ook weinig andere alternatieven omdat hun verhuurder de enige was die aan hen wou verhuren omwille van hun laag inkomen, omwille van een huisdier of een migratieachtergrond, enz.

4. Beleid

4.1 Beleidsprioriteiten

Traditioneel heeft het huisvestings- en woonbeleid in België steeds groot belang gehecht aan eigendomsverwerving. Al van bij de eerste huisvestingswet in 1889 koos het beleid voor het stimuleren van eigen woningbezit, via diverse fiscale en andere instrumenten (Goossens, 1982; De Meulder, 1999; Descamps, 1997).

In 1980 werd de bevoegdheid voor het woonbeleid overgeheveld van de Belgische staat naar de gewesten. De Vlaamse Wooncode, decreet van 1997, vormde de sluitsteen van het regionaliseringsproces. Dit decreet vertrekt van het grondwettelijk recht op wonen en maakt betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid tot de prioritaire doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, waarbij volgens het decreet voorrang wordt toegekend aan gezinnen en alleenstaanden met de grootste noden.

Alvast op niveau van strategische doelstellingen werd zo het geweer van schouder veranderd. Deze evolutie sloot aan bij de vaststelling dat zwakke groepen toenemende problemen ondervonden om goed en betaalbaar te wonen, zoals o.a. te lezen valt in het rapport van het Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid (1989), de rapporten van de Koning Boudewijnstichting over wonen (1989, 1991 en 1994), het Algemeen Verslag over de Armoede (1994) en de studie naar de doelgroepen van het woonbeleid van Meulemans e.a. (1997). Meerdere van deze rapporten wezen toen reeds op de ernst van de problematiek in de private huursector en aan de grote nood aan sociale woningen.

De beleidsomslag die werd verwoord in het decreet, kwam tot uiting in de verdeling van de middelen die de Vlaamse overheid inzette voor het woonbeleid. Winters & Van Damme (2004) berekenden dat in 1994 de Vlaamse overheid nog evenveel spendeerde aan het huurbeleid als aan het eigendomsbeleid, maar dat vanaf dan in verhouding steeds meer middelen werden ingezet voor de huursector. Het grootste deel hiervan ging naar sociale woningbouw. In 2003 besteedde de Vlaamse overheid bijna drie keer zoveel middelen voor de huursector als voor de eigendomssector.

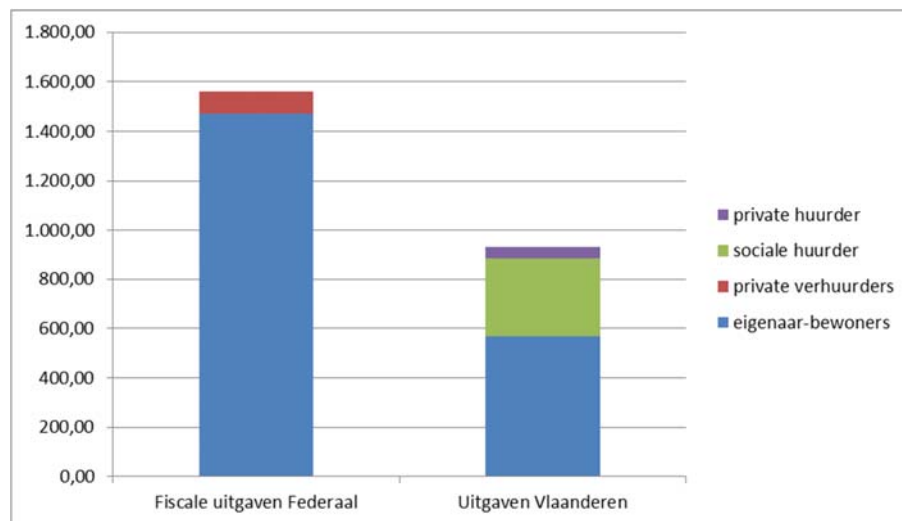
Een nieuwe kentering kwam er met de overdracht van de bevoegdheid voor de registratierechten en onroerende voorheffing van het federale naar het regionale niveau in 2002. Al snel daarna besliste de Vlaamse overheid het registratierecht te verlagen (van 12,5% naar 10%) en meeneembaar te maken. Er werden ook diverse vrijstellingen (abbattementen) ingevoerd. Samen met de uitgaven voor de in 2007 ingevoerde renovatiepremie, die exclusief gericht was op eigenaars, betekende dit dat de Vlaamse overheidsuitgaven voor eigenaars opnieuw gingen stijgen.⁶

Als gevolg van dit alles keerde de geschetste evolutie in de Vlaamse overheidsuitgaven voor wonen. Een toenemend aandeel van de Vlaamse begroting ging vanaf dan naar de eigendomssector. In 2013 (zie figuur 9) werd 61% van de Vlaamse uitgaven voor wonen toegekend aan eigenaars van woningen. Het overige deel ging bijna volledig naar sociale huur (35%). Slechts 5% van de Vlaamse middelen voor wonen werd besteed aan private huur (Haffner e.a., 2014). Deze berekening betreft de situatie voor de overdracht van de woonbonus naar de gewesten. Op federaal niveau waren er de fiscale uitgaven

⁶ Fiscale uitgaven werden gebaseerd op de 'Inventaris van de vrijstellingen, aftrekken en verminderingen die de ontvangsten van het Vlaamse Gewest beïnvloeden'. De definitie van 'belastinguitgave' die hierbij gehanteerd wordt, is een minderontvangst voortvloeiend uit een afwijking van het algemeen stelsel van een geheven belasting. Een vrijstelling wordt zo gerekend als een fiscale uitgave, een globale tariefverlaging niet.

voor wonen, waarvan op dat ogenblik 94% naar eigenaars en 6% naar private verhuurders ging. Een actueel beeld van de situatie na de bevoegdheidsoverdracht is nog niet beschikbaar.

Figuur 10 Uitgaven in verband met wonen door de federale en Vlaamse overheid naar actor (Aanslagjaar 2012 voor de fiscale uitgaven/2013 voor de niet-fiscale uitgaven)



Bron: Haffner e.a. (2014), op basis van Vlaams Parlement (2013), 'Ontwerp van decreet houdende de Middenbegroting van de Vlaamse gemeenschap voor het begrotingsjaar 2014'; Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2013), 'Wetsontwerp houdende de Middenbegroting voor het begrotingsjaar 2014'; Wonen-Vlaanderen; zie tabel 17 en tabel 22; eigen verwerking

Blijkt de beleidsaandacht voor de private huur vooralsnog maar zeer beperkt uit de besteding van overheidsmiddelen, dan werden alvast wel sterke intenties geformuleerd om de problematiek aan te pakken. Zo kunnen we in de Beleidsbrief Wonen 2004-2009 het volgende lezen:

“De private huurmarkt zal actief betrokken worden bij het sociale woonbeleid. De problematiek van de wachtlijsten in de sociale huisvesting is een vrij arbitrair gegeven dat over de specifieke woonbehoefte zeker onvoldoende zegt. Toch kan niet ontkend worden dat de huidige inspanningen in de sociale huisvesting, bijna uitsluitend gericht op het bouwen van sociale woningen, onvoldoende perspectieven bieden om de nood op korte en middellange termijn te lenigen. Een versnelde aanpak van deze noden moet én door de sociale huisvestingssector én door de private sector gerealiseerd worden. Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zijn en blijven bondgenoten, hetgeen niet belet dat ook alternatieven met private verhuurders en bouwondernemers kunnen onderzocht en uitgewerkt worden.” (Keulen, 2004)⁷

Ook de daaropvolgende Vlaamse minister bevoegd voor wonen formuleerde een gelijkaardige ambitie:

Huurders kiezen voor flexibiliteit en mobiliteit. Maar het aanbod aan private huurwoningen is kleiner dan de vraag en omvat nog heel wat woningen van minder goede kwaliteit. Om investeringen in een privaat huurwoningenaanbod te bevorderen, worden fiscale en financiële stimuli voor verhuurders

⁷ Keulen M. (2004), BELEIDSNOTA Vlaams Woonbeleid 2004-2009, ingediend door de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, Stuk 86 (2004-2005) – Nr. 1, Vlaams Parlement, Brussel.

uitgewerkt in ruil voor een faire prijs. Het huursubsidiestelsel wordt verder uitgebreid (Van den Bossche, 2009).

En in het Regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 lezen we:

De Vlaamse Regering wil een versterking van de private huurmarkt. Uitgangspunten worden de betaalbaarheid, de bescherming van de woonkwaliteit en woonzekerheid voor de huurder en het versterken van de garanties en betaalbaarheid voor de verhuurder (Homans, 2014).

Blijken de beleidsintenties vooralsnog niet uit de Vlaamse overheidsuitgaven, dan kan wel worden vastgesteld dat tijdens het voorbije decennium gesleuteld is aan het bestaande Vlaamse beleidsinstrumentarium gericht op de private huurmarkt en dat ook een nieuw beleidsinstrument (het Fonds voor de Preventie van Uithuiszetting) het leven zag. Het functioneren van de private huurmarkt wordt echter niet alleen bepaald door deze specifieke instrumenten. Ook het regulerend kader en de bredere woonfiscaliteit bepalen in belangrijke mate wat de positie is van de private huur binnen de Vlaamse woningmarkt.

4.2 Beleidsinstrumenten

4.2.1 Regulering

Op vlak van regulering is de woninghuurwet van cruciaal belang. Deze regelt o.a. de verhoudingen tussen huurder en verhuurder, bevat regels over bepaling en verhoging van huurprijzen, bepaalt welke bescherming huurders genieten en over welke garanties verhuurders beschikken. Het wekt duidelijk dat deze bepalingen van groot belang zijn voor de omvang en de kwaliteit van de private huurwoningvoorraad (zie ook deel 2). Omdat de woninghuurwet onderwerp was van drie afzonderlijke studies, gaan we er hier niet nader op in. In het kader van de overheveling van de bevoegdheid voor de woninghuurwet van de federale overheid naar de regio's werd deze woninghuurwet recent geëvalueerd (Hubeau & Vermeir, 2013; 2014; 2015). We beperken ons tot de vaststelling dat de Woninghuurwet van 1991 sedert de invoering niet meer grondig werd gewijzigd. Het doel van deze wet in 1991 was een stabiel, duurzaam en evenwichtige huurregulering tot stand te brengen. Tussen de tweede wereldoorlog en die datum functioneerde de private huurmarkt voornamelijk als een vrije markt, onderbroken door meerdere periodes van huurprijziblokkeringen (Winters & Vermeir, 2013).

Naast de woninghuurwet is er op regulerend vlak de kwaliteitsregulering. De Vlaamse Wooncode bevat elementaire kwaliteitsnormen. Deze normen worden verder geconcretiseerd in drie technische verslagen die door de Vlaamse Regering zijn vastgelegd. Deze verslagen bevatten normen op vlak van de fysieke kwaliteit van de woning, die erop gericht zijn dat de woning geen gevaar oplevert voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners en dat voldoende en goed functionerende basisvoorzieningen aanwezig zijn. Naast deze normen is er ook de bezettingsnorm, die een minimale verhouding weergeeft tussen de grootte van de woning (in termen van netto-vloeroppervlakte en aantal woonlokalen) en het aantal bewoners (Vlaamse Wooninspectie, 2015). Dergelijke kwaliteitsregulering heeft (bedoeld) een impact op de kwaliteit van het private huuraanbod, maar kan ook gevolgen hebben voor de omvang van de private huurwoningvoorraad.

4.2.2 Financiële instrumenten

4.2.2.1 Fiscale instrumenten

Wat betreft de financiële instrumenten is het fiscaal stelsel voor behandeling van woningbezit misschien wel het meest bepalend voor de omvang en de kwaliteit van de private huurmarkt. Dit fiscaal stelsel heeft in het verleden systematisch het bezitten van een woning voor eigen bewoning bevoordeeld ten opzichte van woningen die worden verhuurd. De laatste jaren zijn echter ook enkele specifieke fiscale incentives ingevoerd die specifiek gericht zijn op de private huur. Onderstaande tabel vat de voornaamste verschillen tussen behandeling van eigendomswoningen en huurwoningen samen.

Tabel 2 Verschillen in fiscale behandeling van eigendomswoningen en huurwoningen

	Eigendomswoning	Huurwoning
Federaal		
Personenbelasting	Vrijgesteld	Belast op geïndexeerd KI (+40%) na aftrek van intresten op leningen
Meerwaardebelasting	Vrijgesteld	Bevriezing KI voor 9 jaar bij verhuur aan SVK
Fiscale voordelen	-	Belasting meerwaarde bij verkoop binnen 5 jaar na verwerving Langetermijnsparen: belastingvermindering aan 30%
Vlaams		
Belastingverminderingen	Woonbonus	Belastingvermindering voor vernieuwing van woningen verhuurd door SVK
Registratierechten	Vermindering naar 5% voor bescheiden woning (klein beschrijf) Meeneembaarheid Abattement (vrijstelling 15 000 euro) Bij-abattement (extra vrijstelling 10 000 of 20 000 euro)	- - -
Schenkbelasting	Vermindering tarieven voor bouwgronden	Vermindering in geval het onroerend goed wordt geschonken voor verhuring (min. 9 jaar)
Onroerende voorheffing	Vermindering voor bescheiden woning	

Een eerste verschil betreft de behandeling van woningbezit in de personenbelasting. Waar eigendomswoningen zijn vrijgesteld in de inkomstenbelasting, wordt een huurwoning belast op het geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) verhoogd met 40%. Voor huurwoningen mogen intresten worden afgetrokken. Deze 'gewone intrestaftrek' maakt deel uit van het algemene stelsel van de personenbelasting en moet dus niet worden beschouwd als een subsidie.

Naast het verschil in belasting is er ook een verschil in fiscale voordelen. Voor de eigendomswoning is dit sinds 2005 de (Vlaamse) woonbonus die wordt toegekend indien een hypothecaire lening wordt afgesloten. Sinds de aanpassingen van januari 2015 is de woonbonus een belastingvermindering aan 40%. Per persoon gaat het voor het aanslagjaar 2015 over een basisbedrag van 1 520 euro, verhoogd met 760 euro voor de eerste 10 jaar (en eventuele verhoging voor kinderen ten laste). Het voordeel bedraagt dus 912 euro per persoon.

Vanaf 1 januari 2016 is de verhoging van de woonbonus tijdens de eerste tien jaar niet meer van toepassing voor personen die naast de eigen en zelf bewoonde woning nog een andere woning hebben. De woonbonus bedraagt in deze situatie nog 608 euro per persoon. M.a.w. zal het verhuren van een andere woning een vermindering van de woonbonus tot gevolg hebben.

De tegenhanger van de woonbonus voor verhuurders is het (federale) langetermijnsparen. Ook dit is een belastingvermindering, maar aan 30%, voor een bedrag dat afhankelijk is van het inkomen en

maximum 2 280 euro bedraagt. Behalve met afbetalingen van een lening voor verwerving, bouw of verbouwing kan dit forfait ook samengesteld worden met andere vormen van sparen (zoals een spaar-verzekering). Indien de korf enkel wordt gevuld met betalingen voor een huurwoning, bedraagt het voordeel 684 euro, dus minder dan de woonbonus. Een combinatie van woonbonus en langetermijnsparen is mogelijk, maar dan geldt ook voor beiden samen een maximum van 2 260 euro. Woonbonus en langetermijnsparen zullen dus zelden worden gecombineerd.⁸ Of nog anders gesteld: wie al een fiscaal voordeel geniet voor een eigen woning, kan maar beperkt aanspraak maken op fiscale voordelen voor te verhuren woningen.

Naast deze verschillen zijn er nog andere verschillen die maken dat een huurwoning fiscaal minder gunstig wordt behandeld dan een eigendoms woning. Zoals tabel 2 uitwijst, gaat het o.a. over een vrijstelling van meerwaardebelasting voor de eigendoms woning en om diverse verminderingen en abattemen ten in de registratierechten, schenkrechten en onroerende voorheffing.

Daar tegenover staan twee eerder recente voordelen die van toepassing zijn op huurwoningen en niet op eigendoms woningen, namelijk de belastingvermindering voor vernieuwing van woningen gedurende 9 jaar verhuurd door SVK's en de vermindering op de schenkbelasting indien de woning wordt geschonken om te verhuren gedurende 9 jaar.

4.2.2.2 Niet-fiscale instrumenten

a) Huursubsidie en huurpremie

Momenteel zijn er twee types van tussenkomst in de huurprijs. Het eerste stelsel bestaat reeds van 1991, maar werd aangepast in 2007 en de laatste keer in mei 2014 en de modaliteiten onder de drie regimes verschillen nogal.

De huidige regeling (vanaf mei 2014) is dat de subsidie kan worden toegekend aan een huurder die verhuist:

- van een onbewoonbare, ongeschikte of te kleine woning naar een geschikte woning, of
- van een woning die onaangepast is aan de leeftijd of handicap naar een aangepaste woning, of
- naar een woning van een sociaal verhuurkantoor, of
- dakloos was en verhuist naar een geschikte woning.

De inkomensgrens voor deze subsidie ligt relatief laag: het gezin mag maximaal een netto-belastbaar inkomen hebben van 16 900 euro vermeerderd met 1 510 euro per persoon ten laste. De huurprijs van de huurwoning bedraagt maximaal 570 euro vermeerderd met 71,25 euro per persoon ten laste en met 57 euro in bepaalde gemeenten.⁹ De begunstigde wordt verplicht zich in te schrijven voor een sociale woning.

De maandelijkse tegemoetkoming bedraagt 1/3 van de huurprijs van de woning, tot een maximum van 121,24 euro¹⁰, verhoogd met 20,21 euro extra per persoon ten laste. Bovenop de huursubsidie krijgt de huurder bij de verhuis ook eenmalig een installatiepremie ter waarde van driemaal de maandelijkse huursubsidie. Als gevolg van de verplichting tot inschrijving op de wachtlijst voor een sociale

⁸ Bron: <http://www.wikifin.be/nl/themas/sparen-en-beleggen/de-tak-21-verzekering/een-alternatief-voor-de-woonbonus-het-langetermijnsparen>.

⁹ Bron: <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/de-vlaamse-huursubsidie-voor-wie-verhuist-naar-een-geschikte-huurwoning>, geraadpleegd op 12 november 2015.

¹⁰ In sommige gemeenten is dit 133,37 euro.

huurwoning zal de begunstigde in de meeste gevallen maximaal vier jaar een huursubsidie krijgen, waarna ze automatisch overgaat in een huurpremie.

Einde 2014 waren er in totaal 11 823 actieve huursubsidiedossiers in dit stelsel (Wonen-Vlaanderen, 2015). De gemiddelde huursubsidie van de voor mei 2014 goedgekeurde dossiers bedroeg toen 216,53 euro. De gemiddelde installatiepremie bedroeg 636,47 euro. De totale overheidsuitgave in 2014 bedroeg 28,3 miljoen euro.¹¹

Het tweede stelsel, bekend als 'huurpremie', is bedoeld voor wie op de wachtlijst staat voor een sociale woning. De huurpremie werd ingevoerd in 2012 en was bestemd voor wie vijf jaar op de wachtlijst stond. In 2014 werd het stelsel herzien en de verplichte wachttijd verkort naar vier jaar.

De voorwaarden aan het inkomen en aan de huurprijs zijn dezelfde als voor de huursubsidie. Ook de hoogte van de tegemoetkoming is dezelfde. De uitkering wordt stopgezet van zodra de huurder in een sociale woning gaat wonen, geschrapt wordt uit de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij of een aangeboden sociale woning weigert.

Einde 2014 waren er in totaal 6 752 premie-ontvangers. De gemiddelde premie bedroeg toen 154,80 euro.¹² In 2014 werd een totaalbedrag van 8,8 miljoen euro aan huurpremies uitbetaald.

Met de hervorming in mei 2014 werd het stelsel van huursubsidies/huurpremies volledig gelinkt aan de sociale huisvesting. Enkel wie ingeschreven is voor een sociale woning, en wie een aanbod van een sociale woning niet weigert, kan de tegemoetkoming ontvangen. Deze benadering maakt duidelijk dat beleidsmatig privaat huren met een subsidie niet gezien wordt als een evenwaardig alternatief voor sociale huisvesting, maar dat een tegemoetkoming in de huurprijs gericht is op het verbeteren van de betaalbaarheid in afwachting van een sociale woning.

b) Subsidies voor actoren op de private huurmarkt

De Vlaamse overheid erkent en subsidieert Vlaamse sociale verhuurkantoren (SVK's). Sociale verhuurkantoren huren woningen op de private huurmarkt, om die onder te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Bij de toewijzing van woningen hanteren ze een puntensysteem waarbij de meest behoeftigen de grootste voorrang krijgen. De SVK's bieden hun huurders ook begeleiding en ondersteuning. Voor verhuurders betekent verhuring via een SVK dat een deel van de administratieve last uit handen wordt genomen, dat een stipte huurbetaling wordt gegarandeerd en dat de huurder wordt opgevolgd en begeleid op vlak van onderhoud van de woning.

In 2014 waren er 49 erkende SVK's, waarvan er 42 gesubsidieerd werden door de Vlaamse overheid. De gesubsidieerde SVK's beheerden 7 515 woningen op 1 november 2014. Er werd in 2014 een totale Vlaamse subsidie vastgelegd van 13,2 miljoen euro.

Huurdersbonden verdedigen de belangen van de huurders. Ze verlenen juridisch huuradvies aan private en sociale huurders en richten zich daarbij in het bijzonder op zwakke groepen. De huurdersbonden wijzen huurders op hun rechten en plichten of staan huurders bij in conflicten met verhuurders.

De Vlaamse overheid erkent en subsidieert de huurdersbonden. De huurdersbonden verzorgen adviespermanenties in 37 steden en gemeenten. Einde 2014 waren 24 735 individuele leden en

¹¹ <https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/jaarverslag-wonen-vlaanderen>.

¹² Zelfde bron.

486 collectieve leden aangesloten bij een huurdersbond. In de loop van 2014 werden 17 172 individuele dossiers behandeld (Homans, 2015).

c) *Huurgarantiefonds*

Het Huurgarantiefonds (ook 'Fonds voor de Preventie van Uithuiszetting') beschermt private verhuurders tegen verlies van huurinkomsten, wanneer huurders nalaten hun huur te betalen. De verhuurder betaalt daarvoor eenmalig per huurcontract een aansluitingsvergoeding van 75 euro. Het Fonds werd opgestart op 1 januari 2014, maar kent tot op heden zeer weinig succes: in twee dossiers werd een tegemoetkoming uitbetaald, in twee andere dossiers is de uitbetaling lopende. Een evaluatie van de werking is voorzien (Homans, 2015).

4.2.3 Communicatie

Behalve via regulering en subsidiëring kunnen overheden ook communicatieve instrumenten aanwenden om de marktwerking of actoren te beïnvloeden. Dit gebeurt onder meer via informatieve websites en gedrukte brochures. Belangrijk voor verspreiding van informatie is de rol van de lokale besturen. Zij kunnen burgers informeren over de alternatieven op de woningmarkt en over de regels en subsidies die beschikbaar zijn en hen begeleiden bij het in orde brengen van de aanvraag. Ook gestructureerd databeheer en beleidsrelevant onderzoek kunnen bijdragen tot het vaststellen van knelpunten en tot het voeren van een gesprek over de problematiek en de mogelijke oplossingen.

De 'Huurschatter' is een bijzonder communicatie-instrument dat specifiek gericht is op de private huurmarkt. De Huurschatter is een webapplicatie die gratis door iedereen gebruikt kan worden om een schatting te maken van de markthuurwaarde van een woning. Het mathematisch model achter de huurschatter is ontwikkeld door het Steunpunt Wonen en wordt momenteel nog verder verfijnd. De belangrijkste doelstelling achter de Huurschatter is het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt, zowel voor huurder als verhuurder. Dankzij de data die gebruikers invoeren, levert de huurschatter ook relevante beleidsinformatie over de private huurmarkt.

5. Besluit

De afgelopen jaren is heel wat onderzoek verricht naar de private huurmarkt. Daarbij werd meer en meer duidelijk dat deze deelmarkt beleidsmatig bijzondere aandacht verdient. Op de private huurmarkt blijken problemen van betaalbaarheid en kwaliteit sterk geconcentreerd voor te komen. We vinden hier ook een oververtegenwoordiging van sociaal-economisch zwakke groepen. Tussen 2005 en 2013 zijn de betaalbaarheidsproblemen bovendien toegenomen. In 2013 besteedt meer dan de helft van de huurders meer dan 30% van het beschikbaar inkomen aan huur. De woningkwaliteit is gemiddeld gezien tussen 2005 en 2013 verbeterd, maar er blijft een omvangrijk deel van de woningvoorraad van slechte kwaliteit: bijna de helft van de privaat verhuurde woningen voldeed in 2013 niet aan de normen van de Vlaamse overheid voor veiligheid en gezondheid van woningen.

Niettemin is er een lichtpuntje. Voor het eerst sedert de tweede wereldoorlog is het aandeel van de private huurmarkt in de totale woningvoorraad niet meer afgenomen, en zelfs licht gestegen. In absolute aantallen ramen we de aangroei op 90 000 woningen. Bij de analyse naar bouwperiode viel op dat er ook veel recent gebouwde woningen zijn bij gekomen: maar liefst 10% van alle private huurwoningen in 2013 is gebouwd na 2005. Dit kan er op wijzen dat de huurmarkt terug een aantrekkelijke belegging geworden is, in tijden waarin opbrengsten op alternatieve beleggingen laag waren.

Hoe deze extra woningen op de markt kwamen, laat zich voorlopig nog het raden. Vermoedelijk spelen hier tegelijkertijd meerdere ontwikkelingen. Mogelijk werd een deel van de woningen gebouwd of aangekocht specifiek met als doel om met opbrengst te verhuren, dus als bewuste investering. Anderzijds kan het bijkomende aanbod aan huurwoningen ook het gevolg zijn van toenemende doorstroming op de eigendomsmarkt, waarbij de eerste eigendomswoning na verwerving van de tweede wordt verhuurd. Verder is het mogelijk dat eengezinswoningen worden opgedeeld, waarbij vervolgens een van de twee wooneenheden wordt verhuurd. Deze positieve effecten kunnen doorkruist worden door een negatief effect, namelijk waarbij eigenaars-verhuurders hun huurwoning verkopen. De afname van het aantal eengezinswoningen in de private huurmarkt (die doorgaans dateren uit een vroegere bouwperiode) wijst in deze richting. Nader onderzoek zou hier meer duidelijkheid kunnen brengen over de in- en uitstroom. Het lijkt ons niet onbelangrijk in het licht van de vraag of en hoe het beleid het aanbod op de private huurmarkt moet stimuleren.

Is de recente aangroei van de private huurmarkt een positief signaal voor een goed functionerende markt, dan is er niettemin toch de zorgwekkende vaststelling dat de diversiteit in het aanbod afneemt. Zo zagen we dat ondanks de globale aangroei het aantal eengezinswoningen aanzienlijk verminderde. Tussen 2001 en 2013 verdwenen 70 000 eengezinswoningen uit het privaat huurwoningaanbod, de helft van wat in 2013 nog beschikbaar is. Verder nam ook het aandeel van de grote huurwoningen af. Voor gezinnen met kinderen die over een te laag inkomen beschikken om een eigen woning te verwerven, betekent dit dat ze maar een schaars aanbod ter beschikking hebben.

De problematiek van de private huurmarkt, en in het bijzonder van zwakke groepen op die markt, is niet nieuw. Reeds in de jaren 1990 werd dit in diversie studies en rapporten duidelijk. De Vlaamse Wooncode legde in 1997 nieuwe beleidsaccenten in het woonbeleid, door het recht op wonen centraal

te stellen. Tweede helft jaren 1990 zien we ook een verschuiving van de uitgaven van de Vlaamse overheid van een eigendoms- naar een huurbeleid, een evolutie die echter vanaf 2003 terug omgebogen wordt. Beleidssteun voor huurders bleef daarbij over de hele periode in belangrijke mate geconcentreerd op sociale huisvesting. Het is duidelijk dat de overheid er in eerste instantie voor opteerde huurders bij te staan via het creëren van een publiek aanbod, veel minder door private actoren te betrekken bij het beleid of door rechtstreeks huurders of verhuurders te subsidiëren. Op dat vlak zijn wel een aantal initiatieven te vermelden, maar deze wegen budgettair niet door.

In het licht van de geschetste omgevingsanalyse gaan veel stemmen op om in Vlaanderen van de private huurmarkt een volwaardige pijler van de woningmarkt te maken. Daarbij komen dan zowel vraag- als aanbodsubsidies in het vizier (zie bv. Vlaamse Woonraad, 2010). De discussie welk van beide vormen van subsidies het meest bijdraagt tot het gewenste resultaat, is aan de orde in deel 2 van dit rapport. Wel kunnen we nog wijzen op het brede spectrum aan beleidsinstrumenten dat al bestaat en op de mogelijkheden die er zijn om de marktwerking bij te sturen via deze reeds bestaande instrumenten. Niet in het minst zijn dit de woninghuurwet en de fiscaliteit. Nu Vlaanderen beschikt over de bevoegdheid voor de huurwetgeving en voor de fiscale voordelen voor eigendomsverwerving, dienen zich nieuwe mogelijkheden aan

BIJLAGEN

Bijlage 1 Tabellen over verhuurders

B1.1 Verschillen tussen ‘grote’ en ‘kleine’ verhuurders

Tabel B1 Leeftijd van de particuliere verhuurders, in kolom %, naar type verhuurder (volgens patrimoniumomvang), Vlaanderen, 2013

	‘Kleine’ verhuurder		‘Grote’ verhuurder		Alle verhuurders	
	2005	2013	2005	2013	2005	2013
18-34	3,2	8,6 *	2,2	10,7 *	2,8	9,2 **
35-44	15,0	17,8	15,1	10,1	15,1	15,0
45-64	46,8	42,6	46,6	44,3	46,7	43,0
65 en ouder	35,0	31,0	36,1	34,9	35,4	32,9
N	220	412	139	239	359	651

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,05; **p<0,01.

Bron: Woonsurvey 2005, Grote Woononderzoek 2013

Tabel B2 Achtergrondkenmerken van de particuliere verhuurders, in kolom %, naar type verhuurder (volgens patrimoniumomvang), Vlaanderen, 2013

	‘Kleine’ verhuurder	‘Grote’ verhuurder	Totaal verhuurder
<i>Inkomensquintiel</i>		**	
1	8,2	2,9	6,2
2	10,1	3,9	7,7
3	18,3	4,9	13,2
4	21,1	12,2	17,8
5	42,3	76,1	55,1
N	412	239	651

χ^2 -test: *p<0,05; **p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

B1.2 Verschillen tussen verhuurders van woningen en van appartementen

Tabel B3 Aantal verhuurde wooneenheden, in kolom %, naar type particuliere verhuurders (volgens woningtype), Vlaanderen, 2013

Aantal	Verhuurder van enkel woningen	Verhuurder van enkel appartementen	Alle verhuurders
		**	
1	82,4	65,9	64,3
2	11,3	12,5	15,2
3	3,9	8,6	8,3
4	0,9	8,5	5,6
5 tem 10	1,2	3,8	5
>10	0,2	0,7	1,5
N	290	272	651

N=651; χ^2 -test: **p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Tabel B4 Achtergrondkenmerken van de particuliere verhuurders, in kolom %, naar type verhuurder (volgens woningtype), Vlaanderen, 2013

	Verhuurder van enkel woningen	Verhuurder van enkel appartementen	Totaal verhuurder
<i>Inkomensquintiel</i>		*	
1	9,9	4,7	6,2
2	11,7	5,6	7,7
3	14,3	14,2	13,2
4	23,4	15,8	17,8
5	40,7	59,7	55,1
<i>Leeftijd</i>		n.s.	
18-34	10,2	8,3	9,2
35-44	14,6	18,4	15,0
45-64	41,9	43,6	43,0
65 en ouder	33,3	29,6	32,9
N	290	272	651

χ^2 -test: *p<0,05; **p<0,01.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bijlage 2 Tabellen over huurders

B2.1 Profiel van de huurders van recente woningen

Tabel B5 Socio-economisch profiel van private huurders volgens de (ingeschatte) bouwperiode van de huurwoning (in kolom %), Vlaanderen, 2013

	Gebouwd t.e.m. 2000	Gebouwd na 2000	Totaal ¹	Alle gezinnen
<i>Inkomensquintiel</i>		*		
1	22,9	16,9	21,8	20
2	22,2	22,0	22,2	20
3	24,5	20,3	23,8	20
4	16,5	22,6	17,6	20
5	13,9	18,2	14,7	20
<i>Leeftijdsgroep</i>		*		
18-34	22,2	28,8	23,4	15,8
35-44	18,7	19,2	18,8	16,2
45-64	35,6	27,3	34,1	39,4
65 en ouder	23,5	24,7	23,7	28,6
<i>Activiteitsstatus</i>		n.s.		
Tewerkgesteld	49,2	55,8	50,4	49,5
(Brug)pensioen	28,7	26,6	28,3	34,2
Werkloos	8,8	6,4	8,4	4,4
Ziek/arbeidsongeschikt	7,7	5,9	7,3	5,2
Overige	5,6	5,3	5,5	6,7
<i>Opleidingsniveau</i>		*		
Lager onderwijs	10,6	10,1	10,5	11,0
Lager middelbaar	21,3	13,0	19,8	20,5
Hoger middelbaar	37,2	41,5	38,0	31,8
Hoger onderwijs	27,6	32,1	28,4	33,9
Overige	3,2	3,3	3,3	2,9
<i>Huishoudtype</i>		**		
Alleenstaand	50,4	45,3	49,5	30,7
Eenoudergezin	6,7	8,2	7,0	6,1
Koppel zonder kind	20,3	31,4	22,3	30,7
Koppel met kind	17,1	13,1	16,4	28,5
Andere	5,5	2,0	4,8	4,1
<i>Nationaliteit</i>		*		
Belg	91,6	90,0	91,3	94,5
Niet-Belg, EU	3,5	7,0	4,2	2,9
Niet-EU	4,9	3,0	4,5	2,6
N	930	172	1 102	9 955

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,05, **p<0,01, n.s.: niet significant.

1: dit zijn de cijfers voor de private huurders die geantwoord hebben bij de vraag naar bouwperiode in het GWO (29% missende waarden voor private huurders). Deze resultaten verschillen licht van deze voor alle private huurders uit Heylen (2015).

Bron: Grote Woononderzoek 2013

B2.2 Profiel van de huurders van eengezinswoningen en van appartementen

Tabel B6 Socio-economisch profiel van private huurders volgens het woningtype (in kolom %),
Vlaanderen, 2013

	Eengezinswoning	Appartement	Totaal ¹
<i>Inkomensquintiel</i>		**	
1	23,6	23,8	25,4
2	16,8	26,5	23,6
3	26,1	21,5	22,5
4	16,4	16,4	15,7
5	17,1	12,0	12,8
<i>Leeftijdsgroep</i>		**	
18-34	28,6	24,2	26,0
35-44	14,6	22,1	20,1
45-64	38,2	31,3	32,8
65 en ouder	18,6	22,4	21,1
<i>Activiteitsstatus</i>		**	
Tewerkgesteld	58,1	50,7	51,2
(Brug)pensioen	22,0	26,4	25,0
Werkloos	4,0	10,2	9,1
Ziek/arbeidsongeschikt	7,9	8,8	8,7
Overige	8,0	4,0	6,0
<i>Opleidingsniveau</i>		n.s.	
Lager onderwijs	11,1	10,0	10,4
Lager middelbaar	22,6	19,7	21,4
Hoger middelbaar	38,6	36,8	36,6
Hoger onderwijs	25,0	29,8	27,9
Overige	2,7	3,7	3,7
<i>Huishoudtype</i>		**	
Alleenstaand	31,2	55,4	51,2
Eenoudergezin	8,7	7,6	7,5
Koppel zonder kind	23,7	21,0	20,9
Koppel met kind	29,8	12,5	16,1
Andere	6,7	3,5	4,4
<i>Nationaliteit</i>		**	
Belg	92,5	86,8	87,2
Niet-Belg, EU	4,7	5,7	5,6
Niet-EU	2,8	7,5	7,3
N	597	873	1 561

χ^2 -test voor verschil 2005-2013: *p<0,05, **p<0,01, n.s.: niet significant.

1: Inclusief huurders van kamer/studio/overige.

Bron: Grote Woononderzoek 2013

Bibliografie

- Ceulemans W. & Verbeeck G. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 6. Energie*, Steunpunt Wonen, Leuven, 48 p.
- De Meulder B. et al (1999), Over de plaats van de volkswoningbouw in de Vlaamse ruimte. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Huiszoeking*, Brussel, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, p. 10-86.
- Descamps L. (1997), Het sociale-huisvestingsbeleid vanaf WOII tot heden. Van missie tot resultaten: de basisgegevens, in Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (ed.), *Bouwstenen van sociaal woonbeleid, Vlaamse Huisvestingsmaatschappij*, Brussel, p. 21-82.
- Goossens, L. (1982). *Het sociaal huisvestingsbeleid in België. Een historisch-sociologische analyse van de maatschappelijke probleembehandeling op het gebied van het wonen*. Faculteit Sociale Wetenschappen, KU Leuven, Leuven.
- Haffner M., Van den Broeck K. & Winters S. (2014). *Onderzoek naar de woonfiscaliteit in Vlaanderen. Deel 1 Literatuur en instrumenten*, CES-KU Leuven, Leuven.
- Heylen K. (2015a), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Heylen K. (2015b), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*, Steunpunt Wonen, Leuven, 40 p.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B. & Winters S. (2007), *Wonen in Vlaanderen; De resultaten van de woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 481 p.
- Hubeau B. & Vermeir D. (2013), *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Steunpunt Wonen, Leuven, 118 p.
- Hubeau B. & Vermeir D. (2014), *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 180 p.
- Hubeau B. & Vermeir D. (2015), *Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*, Leuven, Steunpunt Wonen, 255 p.
- Homans L. (2014), *Beleidsnota 2014-2019 Wonen*, Vlaamse regering, Brussel.
- Homans L. (2015), *Beleidsbrief 2015-2016 Wonen*, Vlaamse regering, Brussel.
- Keulen M. (2004), *Beleidsnota Vlaams Woonbeleid 2004-2009*, ingediend door de heer Marino Keulen, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Wonen en Inburgering, Stuk 86 (2004-2005) – Nr. 1, Vlaams Parlement, Brussel.
- Koning Boudewijnstichting (1989), *Toekomstvisie op een sociaal woonbeleid in Vlaanderen*. Koning Boudewijnstichting, Brussel, 168 p.
- Koning Boudewijnstichting (1991), *Wrikken aan wonen. De woonwereld van kansarmen in Vlaanderen en Brussel*. Koning Boudewijnstichting, Brussel, 268 p.
- Koning Boudewijnstichting (1994), *De nieuwe wooninitiatieven*. Koning Boudewijnstichting, Brussel, 192 p.
- Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid (1991), *Structurele implicaties van een sociaal beleid inzake huisvesting*. Koninklijk Commissariaat voor het Migrantenbeleid, Brussel.
- Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.

- Pannecoucke I., De Decker P. & Goossens L. (2003), *Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de private huurmarkt in het Vlaams woonbeleid*, OASes, Antwerpen, 283 p.
- Tratsaert K. (2012), *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Heverlee, 65 p.
- Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S., Elsinga M., Haffner M. & Hoekstra J. (2007), *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 158 p.
- Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 109 p.
- Lieve Vanderstraeten & Michael Ryckewaert (2015b), Het verhaal van noodkopers en captive renters. Ontoereikende woningkwaliteit in Vlaanderen. In: De Decker P. e.a. (Eds), *Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen*. Garant, Antwerpen-Apeldoorn.
- Vanderstraeten L., Vanneste D. & Ryckewaert M. (te verschijnen), *Transitie en continuïteit in het Vlaamse woonmodel. Trends in woningtypologie, -grootte en -bezetting tussen 2001 en 2013*. Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I. (2004), 'Fysische staat van de woning', *Ruimte en Planning*, 24 (4), 12-36.
- Van den Bossche F. (2009), *Beleidsnota wonen 2009-2014*, Vlaamse regering, Brussel.
- Van den Broeck K. (2015), *Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners*, Steunpunt Wonen, Leuven, 98 p.
- Vastmans F. & Buyst E. (2011), 'Woningprijzen in Vlaanderen en de rol van de interestvoet', in: Winters S. (Eds.), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Garant, Antwerpen/Apeldoorn, p. 15-48.
- Vastmans F. & de Vries P. (2013), 'A rent index for the private rental sector in Flanders', *Journal of Housing and the Built Environment*, Volume 28, Issue 3, p. 435-449.
- Vastmans F. & Lahaye (te verschijnen), *Update huurschatter*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Vlaamse Wooninspectie (2015), *Vlaamse Wooninspectie. Jaarverslag 2014. Woningkwaliteit en handhaving onder één dak*. Vlaamse Overheid, Brussel.
- Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M. & Verbeeck G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven, 99 p.
- Winters S. & De Decker P. (2009). 'Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid', in Vanderleyden L., Callens M. & Noppe J. (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009*. Brussel: Studiedienst Vlaamse Regering, 199-234.
- Winters S. & Van Damme B. (2004), *Op zoek naar eigendom. De resultaten van twee HIVA-onderzoeken naar overheidssteun voor eigenaars van woningen samengevat, in Wonen Onderzocht 2000-2004*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, p. 155-176.
- Winters S. & Vermeir D. (2013), 'The evolution of the private rental market in Flanders', *ENHR Conference Taragonna, 19-22 June 2013*.